

## **Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)**

### **1.) -PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-**

#### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 und „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Einordnung der Nutzungsart gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen – nicht zulässig.
- Im Mischgebiet ist die Einordnung der Nutzungsart gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 – Tankstellen – nicht zulässig.

#### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

#### **BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)**

- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, NEBENANLAGEN, EINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; § 23 (5) BauNVO und § 14 BauNVO)**

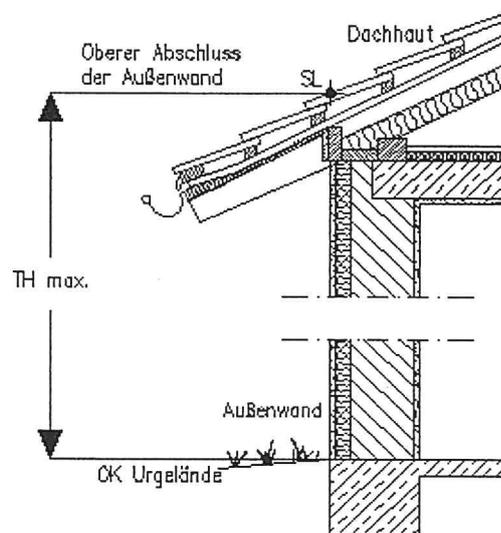
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und den öffentlichen Grünflächen zur Anlage von Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.
- Die Einstelllänge zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkante Garage muss mind. 5,00 m betragen.

**HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

**BAUWEISE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)**

- Im gesamten Geltungsbereich ist die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude auf 6,50 m festgesetzt.
- Als unterer Bezugspunkt der TH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittlinie Außenwand - Urgelände).
- Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittlinie (SL) der Außenwand mit der Dachhaut, maßgebend ist die Traufseite des Gebäudes.



Maßgebend ist die Traufseite des Gebäudes

**FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Bankette und Böschungen, Rückenstützen der erforderlichen Randeinfassungen, sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**SICHTFLÄCHEN ZU ÜBERGEORDNETEN STRASSEN  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 26 LStrG)**

- Die an der Erschließungsstraßenanbindung zur K 29 „Betzdorfer Straße“ freizuhaltenden Sichtflächen entsprechen den Kriterien der EAHV 93, EAE 85/95 und RAS-K1 müssen vom 3-Meter-Punkt in Richtung Ortslage mind. 70 m und in Richtung Weitefeld mind. 200 m betragen.  
Im Bereich der Überschneidung der Sichtflächen mit den Anliegergrundstücken, ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen, Anschüttungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, sind nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen.

**WASSERFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Der westliche Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone III, des mit Rechtsverordnung vom 12.12.2001, Az.: 312-61-143-19/1994 zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Quellen „Zollstock“ und „Wüstenholz“.

Die Ver- und Gebote der o.a. RVO sind einzuhalten und nachfolgend festgesetzt.

**Auszug aus der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Zollstock“ und „Wüstenholz“, § 3 (3) Zone III (Weitere Schutzzone)**

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere

- 3.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie und produzierendes Gewerbe
- 3.2 Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, es sind die folgenden Voraussetzungen erfüllt:
  - (1) Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden nur Kleinmengen für den Haushaltsbedarf verwendet;
  - (2) Heizöl wird nur für den Hausgebrauch gelagert;
  - (3) Dieseldieselkraftstoff wird nur für landwirtschaftliche Betriebe gelagert.

In den unter (1) bis (3) aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und oberirdische Leitungsverlegung zulässig.

- (4) Bei der Kanalisation sind besondere Anforderungen an ihre Dichtheit und deren Überprüfung in angemessenen Zeitabständen (ATV-A 142, ATV-H 146) einzuhalten.
- 3.3 Verkehrsanlagen und andere bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird, ausgenommen ist nicht schädliches verunreinigtes Niederschlagswasser –hierzu zählt auch Niederschlagswasser von Straßen bis max. 500 PKW pro Tag– wenn breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird
- 3.4 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen
- 3.5 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Vorsorgegesichtspunkten betrieben wird (Düngeverordnung vom 26. Januar 1996), dies gilt vor allem für:
- 3.5.1 Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt
- 3.5.2 Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache oder tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden
- 3.5.3 Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost
- 3.5.4 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln i.S.d. § 3 Abs. 2 i.V.m. Anlage 3 Abschnitt B der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung
- 3.5.5 Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen
- 3.5.6 Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare landwirtschaftliche Fläche
- 3.5.7 Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter
- 3.5.8 Waldrodung, Grünlandumbruch, Schwarzbrache
- 3.6 Kleingartenanlagen, Mono- und Sonderkulturen
- 3.7 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung)

- 3.8 Herstellen oder wesentliche Änderung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen.
- 3.9 Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (ausgenommen Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Lagerung von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselmotoren für landwirtschaftliche Betriebe und den Forst gemäß Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe –VAwS- in der jeweils gültigen Fassung; bei einer Lagerkapazität über 5000 l muss die Anlage vor Inbetriebnahme abgenommen und alle 5 Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden)
- 3.10 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen still gelegt werden
- 3.11 Motorsport
- 3.12 Tankstellen
- 3.13 Baustofflager, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann
- 3.14 Neuerrichtung von Kanalisation (ausgenommen bei besonderen Anforderungen an ihre Dichtheit und deren Überprüfung in angemessenen Zeitabständen) einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie zentrale Kläranlagen, sofern diese nicht in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146)
- 3.15 Abwassereinleitung in den Untergrund einschließlich Abwasserversickerung, -verrieselung und -verregnung, ausgenommen die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (ATV-A 138)
- 3.16 Einleitung von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen gering verschmutztes Niederschlagswasser
- 3.17 Abfallbehandlungsanlagen, die gilt vor allem für:
  - 3.17.1 Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen
  - 3.17.2 Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager
  - 3.17.3 Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z.B. Bauschuttrecycling)
- 3.18 Erdaufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwasser vorgenommen werden kann

- 3.19 Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten, ausgenommen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dafür erforderliche Baugruben
- 3.20 Bohrungen
- 3.21 Gewinnen von Erdwärme, ausgenommen Anlagen mit Sekundärkreislauf
- 3.22 militärische Anlagen und Übungen, soweit sie nicht den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 106 entsprechen
- 3.23 Schießplätze
- 3.24 Neuanlage von Golfplätzen
- 3.25 Märkte, Volksfeste und Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen

**Bei Einbindung von Gebäudeteilen (Unterkellerung) ins Erdreich sind die Entwässerungsleitungen innerhalb der Gebäude oberhalb der Bodenplatte zu führen. Die verwendeten Rohrleitungsmaterialien müssen den Anforderungen zur Verwendung in Trinkwasserschutzzonen entsprechen.**

**Darüber hinaus sind für die geplante Bebauung bei der weiteren Planung folgende Vorgaben zu beachten:**

- 1. Bei der Errichtung, Erweiterung und Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderen baulichen Anlagen ist das gesammelte Schmutzwasser vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinauszuleiten.  
Ausgenommen ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen mit einer Verkehrsbelastung von max. 500 PKW/Tag, das in der Rückhalte/Versickerungsanlage, die im süd-westlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden soll, zur Versickerung gebracht wird.**
- 2. Die Abwasserleitungen sind in den Gebäuden bis zum Hauptsammler so auszuführen, dass sie jederzeit auf Dichtheit hin kontrollierbar sind.**
- 3. Die Schmutzwasserkanäle im öffentlichen Bereich (Straßenkörper usw.) sind so auszuführen, dass sie eine besondere Dichtheit und Kontrollmöglichkeit aufweisen oder sie sind regelmäßig in einem Abstand von 5 Jahren auf Schäden und Dichtheit zu überprüfen.**

Die Auflagen und Festsetzungen zum Wasserschutzgebiet sind der zugehörigen Rechtsverordnung, insbesondere den Ge- und Verboten zur Zone III entnommen. Die gesamte Rechtsverordnung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und ist zu berücksichtigen.

**UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**

Aufgrund der unmittelbar am Baugebiet vorbeiführenden klassifizierten Strassen L 285 und K 29, wurde im Rahmen der konkreten Bauleitplanung eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Lärmimmissionen durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, erstellt. Daraus resultierend werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Die von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Bereiche sind im Plan gekennzeichnet. Gemäß Gutachten werden die Tagesorientierungswerte in den Erdgeschossen und den Außenbereichen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eingehalten. Zum Schutz der Obergeschosse zur Tagzeit in diesem Bereich wird gemäß Plan entlang der Landes- sowie Kreisstrasse ein Erdwall als aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,0 m (Böschungsneigung 1:1,5) über Straßenniveau angelegt. Ebenfalls ist hierdurch der Schutz der Erdgeschosse zur Tages- und Nachtzeit gewährleistet. Ein Schutz der Obergeschosse zur Nachtzeit ist durch die Erdwälle nicht durchgehend möglich. In den ungeschützten Obergeschossen der Gebäude im Wohngebiets- und Mischgebietsbereich, die innerhalb dieser Bereiche liegen, sind daher Fenster der zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume, vor allem von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) zur Kreis- bzw. Landesstraße abgewandten Seite (auch nicht auf den Giebelseiten) anzuordnen. Von daher wird in diesen Bereichen festgesetzt, dass die Gebäudelängsachsen und die Firstverläufe parallel zur Kreis- bzw. Landesstraße anzuordnen sind. Werden dennoch in den Obergeschossen straßennah Fenster von Wohnräumen (keine Schlafräume) in den Giebelseiten oder straßenzugewandt angeordnet, so müssen diese den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und ein Schalldämmmaß  $R'_{w,p} \geq 39$  dB aufweisen (beinhaltet entsprechend DIN 4109 ein Vorhaltemaß von 2 dB). Hierbei ist vorausgesetzt, dass durch die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w} \geq 45$  dB und durch Dächer  $R'_{w} \geq 40$  dB erzielt ist. Falls doch straßenzugewandt Fenster von Schlafräumen angeordnet werden, sind zusätzlich mechanische Belüftungsanlagen (Wand, Lüfter etc.) vorzusehen.

## 2.) -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

### ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

- Einfriedungen sind in Form von Laubholzhecken, Eisengittern mit senkrechten Stäben, Maschendraht oder Holzzäunen mit senkrechten Latten zulässig. Maschendraht ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubhecken oder Rankpflanzen einzufassen. Die Hecken und Zaunanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Die Grundstücke entlang der freien Strecke der Landes- und Kreisstraße sind lückenlos einzufrieden.
- Im Bereich der Grundstücksfreiflächen ist bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster oder wassergebundene Decke.
- Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von begrünten Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. vorzusehen.
- Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert wird.
- Wirtschafts- und Fußwege im öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### GESTALTUNG DER DÄCHER, DACHFORM U. DACHNEIGUNG (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

- Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
- Die mind. Dachneigung wird auf 15° Grad, die max. Dachneigung auf 45° Grad festgesetzt.

### 3.) -GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN-

#### Versickerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen wird das anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden-/Speicher-kaskadensystem Regenrückhalteanlagen zugeführt. In den Regenrückhalte-mulden werden, die durch die versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes anfallenden, verschärften Oberflächenwässer gesammelt und zurückgehalten. In diesen, nicht abgedichteten Regenrückhalte-einrichtungen tritt eine Versickerungs- und Verdunstungswirkung auf.

Weiterhin wird empfohlen, eine Teilversickerung bzw. Rückhaltung, sowie eine evtl. Brauchwassernutzung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Privatgrundstücken vorzunehmen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:

- \* Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820).

Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

- \* Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 15 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfdm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., m.B. 40-80 cm hoch

Mindestens 45 % der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch angelegt werden (insgesamt ca. 1,9 ha).

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksgröße ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen. Es sind insgesamt 83 Bäume zu pflanzen.

Auf mindestens 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste II verwendet werden.

\* Pflanzgebote innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

#### Anpflanzung „A“

Der Spielplatz ist zur Nordseite hin auf einer Breite von 5 m mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen. Es ist eine geschlossene, hochwüchsige gemischte Baum-/Strauchhecke vorzusehen. Zu verwenden sind zu 20 % Heister, zu 80 % Sträucher. Die Arten sind den Pflanzenlisten I und II zu entnehmen. Auf giftige Pflanzen ist zu verzichten.

Mindestpflanzgrößen: Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm

Die Pflanzdichte soll 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, betragen.

Die Hecke ist bis auf Pflegeschnitte in ihrem Höhenwachstum nicht zu begrenzen.

Zudem sind auf der Spielplatzfläche mind. 3 Laubbäume der Pflanzenliste I zu pflanzen.

Pflanzgröße:

Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

Flächen, die nicht bepflanzt werden oder für die Aufstellung von Möblierung (Sitzbänke, Spielgeräte, etc.) gesandet bzw. mit Gummipplatten zu befestigen sind, müssen mit einer handelsüblichen Rasen- bzw. Wieseneinsaat eingesät werden.

\* Heckenanlage innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung „B“

Innerhalb der ausgewiesenen „Private Grünfläche“ sind auf insgesamt ca. 1.425 qm in einer Breite von 5 m gemischte Baum-/Strauchhecken vorzusehen. Zu verwenden sind zu 20 % Heister, zu 80 % Sträucher. Die Arten sind den Pflanzenlisten I und II zu entnehmen.

Mindestpflanzgrößen: Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm

Die Pflanzdichte soll 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, betragen.

Die Hecken sind bis auf Pflegeschnitte in ihrem Höhenwachstum nicht zu begrenzen

\* Bepflanzung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung „C“

Gemäß Plan sind Flächen für die Anlage von Lärmschutzwällen vorgesehen. Es handelt sich um Flächen von insgesamt ca. 4.616 qm. Die Böschungsneigung der Lärmschutzwälle muss mind. 1:1,5 betragen.

Auf den Erdwällen ist in einer Breite von ca. 15 - 20 m eine Abpflanzung anzulegen.

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

## \* Begrünung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des vorgesehenen Grabensystems sowie um das geplante Regenrückhaltebecken sollen auf ca. 5.620 qm die vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen extensiviert werden.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen bei einer einmaligen Mahd im Herbst, abschnittsweise alle 2-3 Jahre. Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Erfordernis durchgeführt werden.

Sofern die Breite des gesamten Grabenstreifens wenigstens 5 m beträgt sowie um das Regenrückhaltebecken sind punktuell Sträucher und Heister gem. Plan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x v., 60-100 Heister 2 x v., 150 – 200 cm (wahlweise auch Hochstämme 2 x verpflanzt, STU 12 - 14)

Arten:

## Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

## Heister:

Alnus glutinosa	-	Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche

## Zuordnungsfestsetzungen

**Zuordnung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet vorgesehen sind**

### Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Zum Anhalt an die Verteilung der Kosten wird die Eingriffserheblichkeit der einzelnen Verursacher zugrunde gelegt:

100 % Versiegelung	= 23.609,00 qm
70 % Versiegelung	= 16.592,00 qm durch private Eingriffsverursacher
30 % Wertverlust	= 7.017,00 qm durch öffentliche Eingriffsverursacher

Die im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sind vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135a Abs. 1 BauGB) und nach den Maßgaben des Baugesetzbuches auf die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, umzulegen.

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der Wohnbauflächen des Bebauungsplanes werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- \* Heckenanlage innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- \* Bepflanzung der Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung des Bebauungsplanes werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- \* Pflanzgebote innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- \* Begrünung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung  
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

## \* Pflanzenlisten

**Pflanzenliste I - Laubbäume**Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn *
Acer platanoides	-	Spitzahorn *
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche *
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus petraea	-	Traubeneiche *
Quercus robur	-	Stieleiche *

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn *
Carpinus betulus	-	Hainbuche *
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche *
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche *
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

\* besonders geeignet für den Straßenraum bzw. im Bereich von Pkw-Stellplätzen

**Pflanzenliste II - Sträucher**

Acer campestre	-	Feldahorn	Rhamnus catharica	-	Kreuzdorn •
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Rhamnus frangula	-	Faulbaum •
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Rosa canina	-	Hundsrose
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rosa dumetorum	-	Heckenrose
Corylus avellana	-	Haselnuß	Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen •	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster •	Sambucus racemosa	-	Traubenholunder •
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche •	Salix caprea	-	Salweide
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball •
Prunus spinosa	-	Schlehe	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball •

**Pflanzenliste III - Rank- und Kletterpflanzen**

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu •
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelier
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

• = Giftpflanzen ! Die Verwendung im Umfeld von Kindern wird nicht empfohlen.

Aufgestellt: Bad Marienberg, im März 2004

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seiner Festsetzung durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Langenbach b.K. übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) – in der derzeit gültigen Fassung – beachtet werden.

Langenbach b.K., den .....2004

.....  
-Der Ortsbürgermeister-

**Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Ober dem Großen Garten“ ist nach § 10 BauGB am ..... mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Langenbach b.K., den .....2004

.....  
-Der Ortsbürgermeister-