

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "In der Steinrausch" 1. Änderung und Erweiterung

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Mülheim
Flur:	5

Rechtsverbindlich seit Januar 2012

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Textliche Festsetzungen

Gliederung

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Einschränkung der Art der Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Garagen/Stellplätze
- 1.5 Nebenanlagen
- 1.6 Gebäudehöhe
- 1.7 Überschreitung der Baugrenzen
- 1.8 Verkehrsmischflächen
- 1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung
- 1.10 Sichtdreiecke
- 1.11 Öffentliche Stellplätze
- 1.12 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.13 Zulässige Grundfläche
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9a BauGB und § 19 (4) Satz 3)
- 1.14 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt redaktionell gestrichen
- 1.15 Mit Leitungsrecht belastete Fläche

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

- 2.1 Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse/ Geschossen
- 2.2 Dremmel, Dachneigung und Dachaufbauten
- 2.2.1 Hauptgebäude
- 2.2.2 Garagen und Nebenanlagen
- 2.3 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen
- 2.4 Einfriedungen
- 2.5 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit
(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

(gem. BNatSchG i.V.m. § 9 u. § 135 a-c BauGB)

- 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)
- 3.2.1 Randeingrünung Flächen "A" und "B"
- 3.2.2 Spielplatzflächen "C 1" und "C 2"
- 3.2.3 Pflanzverpflichtung auf den Fläche "V 1" und „V 2“ (Verkehrsgrün)
- 3.2.4 Sonstige straßenbegleitende Grünflächen, „Begleitgrün“
- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen
- 3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
- 3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
- 3.3.3 Eingrünung der Grundstücksgrenzen
- 3.4 Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.5 Hinweise zu den landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes

- 3.5.1 Ausgleichsflächen der BP-Urfassung (Hinweis)
- 3.5.2 Ausgleichsflächen für die 1. Änderung und Erweiterung (Hinweis)
- 3.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 3.6.1 Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.6.2 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (gem. § 127 ff BauGB und §§ 135a ff BauGB)

4.0 Hinweise

- 4.1 Denkmalschutzgesetz
- 4.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
- 4.3 Nachbarrechtsgesetz
- 4.4 Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen
- 4.5 Ingenieurgeologie
- 4.6 Kellerabdichtung
- 4.7 Hinweis zur Hydrogeologie
- 4.8 Wasserschutzgebiet III a
- 4.9 Bebauung und Anpflanzungen unter Leitungstrassen
- 4.10 Brandschutz

Anlagen:

- 1. Pflanzenlisten
- 2. Schemaskizzen Drempe/ Walmdach
- 3. Schemaskizzen Gebäude-/ Sockelhöhe
- 4. (Übersichtspläne Ausgleichsflächen, siehe auch nachrichtliche Darstellung in der Begründung)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Einschränkung der Art der Nutzung

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs.3 BauNVO, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige max. Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ergibt sich aus dem Planeintrag.

1.4 Garagen/Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem.

§ 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß.

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit nicht sonstige öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

1.6 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Sche-

maskizze Anlage 3).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Oberkante Fahrbahn der zukünftigen Erschließungsstraße.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Bezugspunkt vom Bauherren gewählt werden.

1.7 Überschreitung der Baugrenzen

Die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässigen Gebäudeteile und untergeordnete Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

1.8 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen I. oder II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig.

In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung (Hinweis)

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (gemäß § 126 BauGB).

1.10 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäu-

me.

1.11 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen mit besonderer Zweckbestimmung durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den besonders im Plan gekennzeichneten Flächen vorzusehen.

1.12 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Doppelhaushälften und Einzelhäuser beträgt 350 m².

In Bereichen mit der Festsetzung „offene Bauweise“ beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Reihenhäuser 200 m².

1.13 Zulässige Grundfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9a BauGB und § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Für das **allgemeine Wohngebiet „WA“** wird die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 (4) Nr. 3 BauNVO

um bis zu 25 % - und damit höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 - überschritten werden.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgesehen werden. Hierbei ist der nachfolgende Hinweis zu beachten.

Hinweis:

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

1.14 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt redaktionell gestrichen

1.15 Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten des örtlichen Entwässerungsträgers festgesetzt.

Über diese Fläche erhält der Entwässerungsträger das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Dieses Recht selbst kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse/ Geschossen

Bei der Festlegung "D" in der Planzeichnung ist bei Ausnutzung der jeweils maximal zulässigen Vollgeschoszahl das oberste max. zulässige Vollgeschos wie ein Dachgeschos (unter Dachschrägen) zu gestalten.

2.2 Drempe, Dachneigung und Dachaufbauten

2.2.1 Hauptgebäude

Der Drempe ist der gemauerte Teil an der Traufseite über der letzten Rohdecke.

Drempe sind bis zu max. 1,80 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der traufenseitigen Wandaufmauerung (§ 8 Abs. 4 LBauO)) zulässig (siehe Schemaskizze Anlage 2).

Bei Turmbauten gelten die Drempebeschränkungen nicht, soweit die Gesamthöhe, wie im Plan eingetragen, eingehalten wird.

In Verbindung mit Dachbegrünung sind auch flacherer Dachneigungen (auch begrüntes Flachdach) an Hauptgebäuden zulässig.

Walmdächer dürfen nur mit folgender Maßhaltigkeit angeordnet werden (siehe Schemaskizze Anlage 2, Bild 2).

Die Ortganghöhe "a" darf $1/3 - 2/3$ der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf $45^\circ - 60^\circ$ betragen.

Bei **Dacheinschnitten** dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen.

Der First von Zwerchhäusern muss unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchhäuser dürfen max. $1/2$ der Traufenbreite einnehmen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Dachgauben sind nur in den unteren $3/4$ der Dachfläche und nur auf max. $3/5$ der Firstlänge zulässig. Sie sind nur ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ zulässig.

Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muss eine Gaube mind. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Bei Brandwänden muss der Abstand mind. 1,25 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz).

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig.

2.2.2 Garagen und Nebenanlagen

Für **Garagen und Nebenanlagen** sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen unter 18° und Flachdächer zulässig.

2.3 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 2,0 m zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Die Festsetzung unter Pkt. 1.10 „Sichtdreiecke“ ist zu beachten.

2.5 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Für das Allgemeine Wohngebiet „WA“

Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

(gem. BNatSchG i.V.m. § 9 u. § 135 a-c BauGB)

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Innerhalb der Verkehrsflächen und innerhalb der flächenhaft in Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B., 10-12 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B., 10-12 cm StU
- Sträucher, 2 x v., o. B., 100-150 bzw. 125-150 cm Strauchhöhe
- Heister, 2 x v., o. B., 100-150 cm Heisterhöhe

2 x v. = zweimal verpflanzt
StU = Stammumfang
o. B. = ohne Ballen

In dem Schutzbereich der 110-kV-Freileitung dürfen nur Sträucher und niedrigwachsene Bäume angepflanzt werden, deren Endwuchshöhe 3,0 m nicht überschreiten.

3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)

3.2.1 Randeingrünung Flächen "A" und "B"

Auf den im Plan mit "A" und "B" gekennzeichneten Flächen ist eine Nutzungsexpensivierung der vorhandenen Obstbaumanlagen sowie des Streuobstbestandes vorzunehmen. Langfristig ist hier eine Umwandlung in eine extensiv genutzte Streuobstwiese vorzunehmen.

Die Wiesennutzung ist zu extensivieren (1-2 Mahdtermine im Jahr, jedoch nicht vor Ende Juli). Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Die abgängigen Bäume sind durch Obstbaumhochstämme der anliegenden Pflanzenliste B (Anlage 1) zu ersetzen.

Das Totholz ist nach Möglichkeit stehend zu erhalten.

Die neu gepflanzten Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren einmal jährlich (Erziehungsschnitt) und danach alle 3-4 Jahre (Instandhaltungs- und Verjüngungsschnitt zu schneiden).

3.2.2 Spielplatzflächen "C 1" und C 2"

Auf den im Plan mit "C 1" und "C 2" gekennzeichneten Spielplatzflächen ist randlich vorhandener Baumbestand zu erhalten. Die Flächen sind als Wiesenflächen mit Baumbepflanzung (mind. 2 Bäume I. Ordnung der beiliegenden Pflanzenliste in der Sortierung 3 x v., m.B. Stammumfang 16-18 cm) anzulegen. Die Spielplätze sind mit einer Heckenpflanzung, bestehend aus Sträuchern der anliegenden Pflanzenliste mit folgender Sortierung einzugrünen: Busch 2 x v., o.B., 60-80 cm Höhe. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,5 m x 0,5 m zu pflanzen. Die Hecken sollen eine Höhe von 2,00 m erreichen. Pro 100 qm Spielplatzgelände ist anteilig 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Pflanzenliste anzuordnen. Auf den Flächen ist nur eine max. Versiegelung von 20 % zulässig.

3.2.3 Pflanzverpflichtung auf den Flächen "V 1" und „V 2“ (Verkehrsrün)

Auf der mit "V 1" gekennzeichneten Fläche ist pro 2 qm 1 Strauch der anliegenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen. Die Höhenbegrenzung im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung ist zu beachten.

Die mit „V 2“ gekennzeichnete Fläche für Verkehrsrün ist mit einer geeigneten Wiesensaatmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Fläche „V 2“ darf zum Erreichen der rückwärtigen (außerhalb des Plangebietes gelegenen) landwirtschaftlichen Flächen von Fahrzeugen der Landwirtschaft überfahren werden.

3.2.4 Sonstige straßenbegleitende Grünflächen, „Begleitgrün B“

Die in der Planzeichnung als „Begleitgrün B“ gekennzeichneten sonstigen straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind mittels Einsaat mit einer Gras-/Kräutermischung für mittlere Standorte als Rasenflächen anzulegen bzw. als Rasenfläche zu erhalten.

Alternativ ist die Pflanzung von Stauden oder Sträuchern möglich.

Bislang überbaute oder befestigte Flächen sind zurückzubauen, Deckschichten, Frostschutz-/ Tragschichten usw. sind zu lösen und aufzunehmen. Der Untergrund ist zu lockern, anschließend ist Oberboden einzubauen.

Entsprechend der Plandarstellung sind parallel zu den Fuß- und Radwegen zweireihige Strauchpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern der anliegenden Pflanzliste vorzunehmen. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume II. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 sind zu beachten.

Alle straßenbegleitenden Bepflanzungsmaßnahmen sind mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität (LBM) abzustimmen.

3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen

3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum I. Ordnung der anliegenden Liste "A" oder 1 hochstämmiger Obstbaum (Liste "B") pro Baugrundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Je angefangener 250 qm Baugrundstücksfläche ist anteilig

- 1 Baum I. Ordnung oder
- 2 Bäume II. Ordnung oder
- 2 Obstbäume

der beigefügten Artenliste zu pflanzen.

Die Baumpflanzung nach Tz. 3.3.1 ist dabei einzurechnen.

3.3.3 Eingrünung der Grundstücksgrenzen

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist auf mind. halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,0 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen) als Grenzbepflanzung anzulegen, so dass in Teilbereichen ein insgesamt 2,0 m breiter Grünstreifen entsteht. Die Bepflanzung ist mit 0,5 m Reihenabstand und 0,5 m Pflanzabstand vorzunehmen, unter Verwendung der Arten der beigefügten Artenliste "C".

3.3.4 Private Grünfläche „a“

Die mit „a“ gekennzeichnete private Grundstücksfläche ist als Grünfläche zu erhalten.

Parallel zur Grundstücksgrenze der Parzelle 773/8 ist eine zweireihige Hecke aus standorttypischen Sträuchern der anliegenden Pflanzenliste anzupflanzen. Die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 sind entsprechend zu beachten.

Sofern die vorhandene Obstbaumreihe erhalten wird, kann auf die Strauchpflanzungen verzichtet werden.

3.3.5 Fläche für die Landwirtschaft „l“

Die im Plan gekennzeichneten Flächen „l“ sind als Obstanlagen bzw. als deren Brachestadien zu erhalten.

3.4 Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Nach dem Entwässerungskonzept des Trägers der Abwasserbeseitigung (Verbandsgemeindewerke) ist die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers

nur über die belebten Bodenzonen möglich. Dazu sind auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken primär Mulden anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und sodann über die belebte Bodenzone versickern kann.

Die Rückhaltung (z. B. in Zisternen) und Nutzung von Regenwasser in Brauchwassersystemen und zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Eine Ausbildung von Zisternen als Sickereinrichtungen ist nicht zulässig, da das Baugebiet innerhalb der Wasserschutzzone III a liegt.

Auf die Hinweise unter Textziffer 4.0 wird verwiesen.

3.5 Hinweise zu den landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes

3.5.1 Ausgleichsflächen der BP-Urfassung (Hinweis)

Gemäß Bilanzierung im Landschaftsplanerischen Beitrag (siehe Anhang zur Begründung der BP-Urfassung) sind zum Ausgleich des aus der Bebauungsplan-Urfassung resultierenden Eingriffes in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes weitere Maßnahmen im bewerteten Umfang von rd. 3,82 ha (bei mittlerer Eignung der Flächen) durchzuführen.

Zu diesem Zweck hatte die Stadt Mülheim-Kärlich beschlossen, auf in ihrem Eigentum befindlichen Flächen

- Parzellen 127/1, 153/1, 155, 571/150, 121, 122 Flur 10, der Gemarkung Mülheim

geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen (vgl. Begründung Pkt. 3.7.4 zur BP-Urfassung) sowie nachrichtliche Darstellung im Text zur Urfassung) (Hinweis).

3.5.2 Ausgleichsflächen für die 1. Änderung und Erweiterung (Hinweis)

Gemäß Bilanzierung im Landschaftsplanerischen Beitrag (siehe Anhang zur Begründung des BP „In der Steinrausch, 1. Änderung und Erweiterung“) sind zum Ausgleich des aus der 1. Änderung und Erweiterung des BP „In der Steinrausch“ resultierenden Mehreingriffes in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes

weitere Maßnahmen im bewerteten Umfang von rd. 0,095 ha (bei mittlerer Eignung der Flächen) durchzuführen.

Zu diesem Zweck hatte die Stadt Mülheim-Kärlich beschlossen, einen Anteil von 43,6 % der innerhalb des BP „Wohnsiedlung Depot“ gelegenen stadteigenen Ausgleichsfläche (Ökokontoflächen) zur

- Entwicklung einer strukturreichen Grünfläche mit einem Komplex aus Kraut-/Grasfluren und Gehölzbiotopen (Tz. 3.2.2 = 4.356 m² im bewerteten Umfang von 2.178 m², Anrechnungsfaktor 0,5)

im bewerteten Umfang von 950 m² dem Mehreingriff des Bebauungsplanes „In der Steinrausch, 1. Änderung und Erweiterung“ als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB zuzuordnen (vgl. Begründung Pkt. 5 sowie nachrichtliche Darstellung in der Begründung) (Hinweis).

3.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

3.6.1 Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen

Folgende (öffentliche) Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater und öffentlicher Bautätigkeit zugeordnet (s. ergänzend Pkt. 5 der Begründung):

- öffentliche Grünfläche „A“ gem. Planzeichnung und Tz. 3.2.1
→ ca. 980 m² im bewerteten Umfang von 980 m² (Anrechnungsfaktor 1), zu 100 %
- öffentliche Grünflächen „B“ gem. Planzeichnung und Tz. 3.2.1
→ ca. 1.950 m² im bewerteten Umfang von 980 m² (Anrechnungsfaktor 0,5), zu 100 %
- öffentliche Grünflächen „C“ (C1 und C2) gem. Planzeichnung und Tz. 3.2.2
→ ca. 1.700 m² im bewerteten Umfang von 850 m² (Anrechnungsfaktor 0,5), zu 100 %
- öffentliche Grünflächen „V“ (V1 und V2) gem. Planzeichnung und Tz. 3.2.3
→ ca. 300 m² im bewerteten Umfang von 300 m² (Anrechnungsfaktor 1), zu 100 %
- öffentliche Grünflächen „Begleitgrün“ gem. Planzeichnung und Tz. 3.2.4
→ ca. 800 m² im bewerteten Umfang von 400 m² (Anrechnungsfaktor 0,5), zu 100 %
- Ausgleichsfläche und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes, siehe Hinweis unter Tz. 3.5.1
→ im bewerteten Umfang von 3,82 ha (ca. 38.200 m²) zu 100 %
- Ausgleichsfläche und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes, siehe Hinweis unter Tz. 3.5.2
→ im bewerteten Umfang von 950 m² zu 100 %

Eingriffsflächen sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen

- (neuen) öffentlichen Verkehrsflächen
- das im Bebauungsplan erstmals ausgewiesene (bisher unbebaute) private Nettobauland

Die jeweiligen Anteile an der zugeordneten Sammelkompensationsmaßnahme verteilen sich wie folgt:

- Eingriffswert der öffentlichen Verkehrsflächen:
rd. 10.950 qm (bewerteter Umfang) = 30,56 %
- Eingriffswert der (neuen) privaten Bauflächen:
rd. 24.880 qm (bewerteter Umfang) = 69,44 %

3.6.2 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

(gem. § 127 ff BauGB und §§ 135a ff BauGB)

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen durch die Ortsgemeinde werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Mülheim-Kärlich zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 127 ff BauGB und § 135a-c BauGB erhoben.

4.0 Hinweise

4.1 Denkmalschutzgesetz

a. Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, frühzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) zu melden.

b. Das im Deckblatt dargestellte Kapellchen an der Bahnhofstraße ist als Kulturdenkmal nach § 3 DSchG ausgewiesen und entsprechend in die Denkmalliste übernommen worden. Alle Veränderungen an Substanz und Erscheinungsbild, auch in der unmittelbaren Umgebung, sind nach § 13 DSchG abstimms- und genehmigungspflichtig. Zuständig ist Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Denkmalschutzbehörde in der Abteilung Bauen, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz.

4.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

4.3 Nachbarrechtsgesetz

Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Einfriedungen oder Anpflanzungen der Baugrundstücke, die an die landwirtschaftlichen Flächen an der Baugebietsgrenze angrenzen.

4.4 Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen

a. Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915,

Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwasige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

b. Beseitigung von Bäumen und Gebüsch

Die Beseitigung von Bäumen und Gebüsch innerhalb des Baugebietes sollte in Anlehnung an § 28 LNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Sollten Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, wird empfohlen, Rodungen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit vorzunehmen.

4.5 Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4.6 Kellerabdichtung

Im Plangebiet ist auf die Verpflichtung zur Versickerung des dort auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist bei starken Regenfällen bei Unterliegern mit ungebündelt, wild abfließendem Wasser zu rechnen. Auf die Duldungspflicht nach § 82 LWG Rheinland-Pfalz (wildabfließendes Wasser) wird verwiesen.

Bei der Anlage der Außengestaltung der Baugrundstücke muss dieser Umstand insbesondere beachtet werden.

4.7 Hinweise zur Hydrogeologie

Wegen der geringen Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung sind innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes gemäß Rechtsverordnung besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigungsanlagen zu stellen. Die Straßen sind gemäß RiStWag auszubauen. Baugrunduntersuchungen gemäß den Vorgaben der DIN 1054 werden empfohlen.

4.8 Wasserschutzgebiet III A

Der Planbereich befindet sich vollständig in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Stadt Koblenz“ (Rechtsverordnung vom 03.03.1982; Az.: 56-61-8-4/74b).

Zum Schutz der öffentlichen Wassergewinnung wird insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

Die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 03.03.1982 (Aktenzeichen der Bezirksregierung: 56-61-8-4/74b) ist zu beachten.

Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995 wird hingewiesen (Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas, Wasser, Postfach 1400151, 53056 Bonn).

Bei der Niederschlagsbewirtschaftung ist im Schutzgebiet ein entsprechender Grundwasserschutz sicherzustellen. Grundsätzlich gilt:

Unbelastetes Niederschlagswasser, z.B. von Grünflächen, unbefestigten Flächen ohne Nutzung, Dachflächen oder vergleichbarer Qualität, sollte zur Grundwasserneubildung versickert werden.

Belastetes Niederschlagswasser, z.B. von stark frequentierten Parkplätzen und Straßen oder von sonstigen Flächen mit einer Nutzung, bei der etwaig belastetes Niederschlagswasser anfallen kann (z. B. Zuwegungen, Hofflächen und Verladestellen von Industrie- und Gewerbebetrieben) ist vollständig und schadlos in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserbeseitigung aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten. Eine Versickerung ist unzulässig. Hierzu sind die Flächen dauerhaft wasserundurchlässig herzustellen. Die Dichtigkeit des Entwässerungssystems ist sicherzustellen.

Bezüglich der Verkehrsflächen wird auf § 3 Abs. 3 (Buchstabe e) der obengenannten RVO verwiesen, wonach die Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers generell verboten ist.

Ggf. kann im Einzelfall auf Antrag Befreiung von dem obengenannten Verbot erteilt werden, wenn vom Antragsteller dargelegt wird, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser auf der Verkehrsfläche anfällt (z.B. bei schwach frequentierten Straßen an Wohngebieten) und die Versickerung nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führt (ggf. ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, eine Bewertung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung erforderlich). Voraussetzung ist jedoch eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (gezielte Einleitungen in den Untergrund, z.B. über Schächte, Rigolen o.ä., sind wegen der Gefahr eines direkten Schadstoffeintrages unzulässig.)

Für Verfüllungen und Aufschüttungen ist die Verwaltungsvorschrift „Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen“ vom 20.01.1993 zu beachten (veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz, Nr. 7/1993, S. 227-

234)). Insbesondere darf in ein Schutzgebiet nur Bodenaushub eingebracht werden. Dabei sind die Zuordnungswerte der Tabelle 2 einzuhalten (siehe Pkt. 11 und 12 der Verwaltungsvorschrift).

Für den Neu-, Um- und Ausbau von Straßen im Schutzgebiet sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag, Ausgabe 1982) zu beachten. Für bestehende Straßen im WSG sind die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (BeStWag, Ausgabe 1993) maßgebend (FGSV Verlag, Konrad-Adenauer-Straße 13, 50996 Köln, Bestell-Nr. 548).

Für alle Entwässerungssysteme im Schutzgebiet sind insbesondere das ATV-Arbeitsblatt A 142 sowie das ATV Hinweisblatt H 146 zu beachten (für die Schutzzone III gilt: Inspektion alle 5 Jahre, Dichtheitsprüfung vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 10 Jahre).

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist insbesondere die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 01.02.1996 (Anlagen-Verordnung Land Rheinland-Pfalz, Nr. 7/1996, Seite 121-132) zu beachten. Auf § 10 VAwS „Anlagen in Schutzgebieten“ wird besonders hingewiesen. Weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen durch die Wasserschutzgebiet-Rechtsverordnung bleiben unberührt.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 LWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Anzeige sind Unterlagen beizufügen, aus denen insbesondere hervorgehen muss, dass die geltenden Vorschriften (insbesondere die Regelungen der Vaws) eingehalten werden.

4.9 Bebauung und Anpflanzungen unter Leitungstrassen

a. Abstimmung mit DB Energie GmbH (Bahnstromleitung)

Die Bauhöhen auf den in der Planurkunde mit einem **X** gekennzeichneten Baugrundstücke sind vor Antragstellung mit der DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln (Tel. 0221/14142610) abzustimmen.

b. 110-kV-Hochspannungsfreileitung der RWE

Im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3 m erreichen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE

Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

380-kV-Hochspannungsfreileitung der Amprion GmbH

Der Beginn der Bauarbeiten im Bereich der Kreisverkehrsanlage ist mindestens 14 Tage vorher der Amprion GmbH anzuzeigen. Ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen ist zu vereinbaren. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

4.10 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 48 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

In Abhängigkeit von der Gefahr der Brandausbreitung kann auch ein größerer Löschwasserbedarf angesetzt werden (siehe Arbeitsblatt W 405).

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (min. Kennzahl 800),
- großer unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14320 oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 140 m angesehen.

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm – Teilbereich 4.1 – Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Mülheim-Kärlich, im Januar 2012

Anlagen:

1. Pflanzenlisten
2. Schemaskizzen Drempel/ Walmdach
3. Schemaskizzen Gebäude-/ Sockelhöhe
4. (Übersichtspläne Ausgleichsflächen, siehe auch nachrichtliche Darstellung in der Begründung)

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für die Planänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mülheim-Kärlich, 19.12.2011

Stadt Mülheim-Kärlich

(Klößner)
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 03.01.2012
in der Zeitung „Blick aktuell Weißenthurm“ (Ausgabe Nr. 01/2012).

Weißenthurm, 04.01.2012

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Fb. 4.1 – Bauleitplanung – Ju.
Im Auftrag:

Marita Just

Anlage 1

Pflanzenlisten A - C**Pflanzenliste A – Bäume**

in Anlehnung an die hpnV – „Sternmieren – Stieleichen – Buchenwald“
(Sortierung: Hochstämme, StU 12 – 14 cm)

Bäume I. Ordnung:	<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	–	Schwarzerle
	<i>Fraxinus excelsior</i>	–	Esche
	<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche
	<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
	<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde
Bäume II. Ordnung:	<i>Acer campestre</i>	–	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche

Pflanzenliste B – einheimische Obstbäume

<u>Apfelsorten:</u>	Baumanns Renette Bittenfelder Sämling Bohnapfel Boskop Danziger Kantapfel Goldparmäne Grafensteiner	Jakob Fischer Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Ontario Winterrambour Zuccalmaglios Renette
<u>Birnensorten:</u>	Alexander Lucas Clapps Liebling Conference Gellerts Butterbirne	Gute Graue Gute Luise Vereinsdechantbirne Williams Christ
<u>Kirschsorten:</u>	Burlat Kassins Frühe	Große Prinzessin Hedelfinger
<u>Pflaumensorten:</u>	Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklode Große Grüne Reneklode Hauszwetsche	Nancy Mirabelle Quillinus Gelbe Reneklode Wangenheims Frühzwetsche Zimmers Frühzwetsche

(Anlage 1)**Pflanzenliste C - Sträucher****1. Pflanzempfehlung des BUND**

(Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt)

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für Insekten	Vögel
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gewöhl. Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum*</i>	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea*</i>	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra*</i>	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

*für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Die Pflanzenauswahl ist den Standortverhältnissen (z.B. feucht/trocken) anzupassen.

Anlage 2

Schemaskizzen zur Erläuterung der Textfestsetzungen Ziffer 2.2.1
(Drempel und Walmdach)

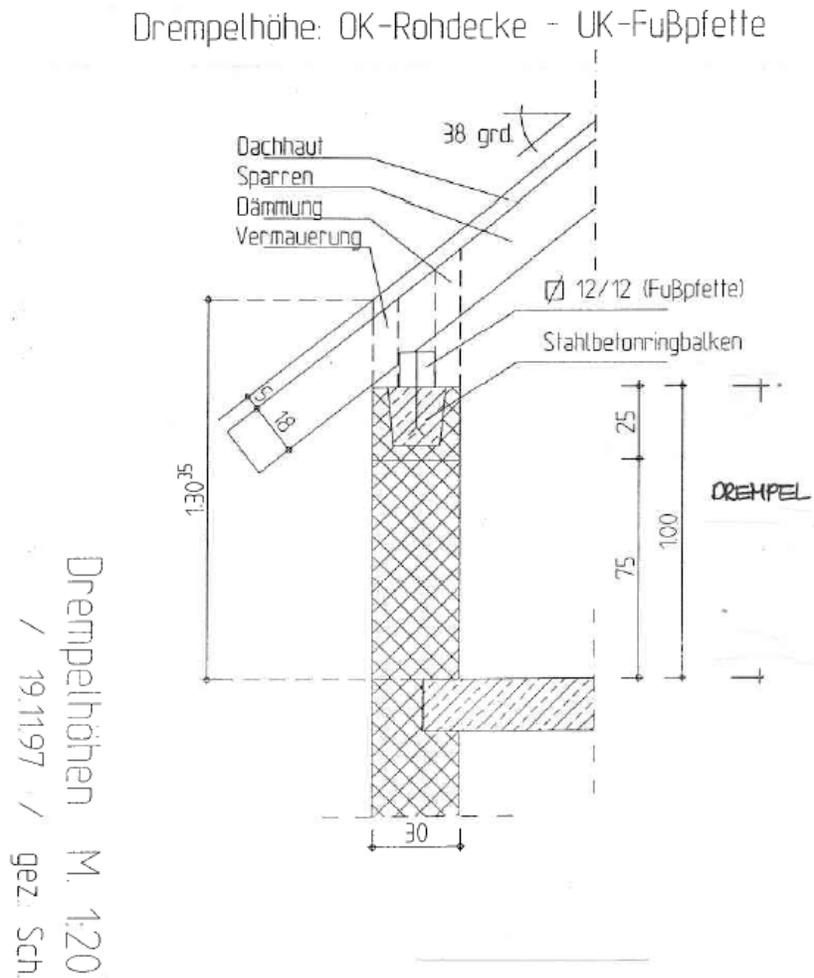
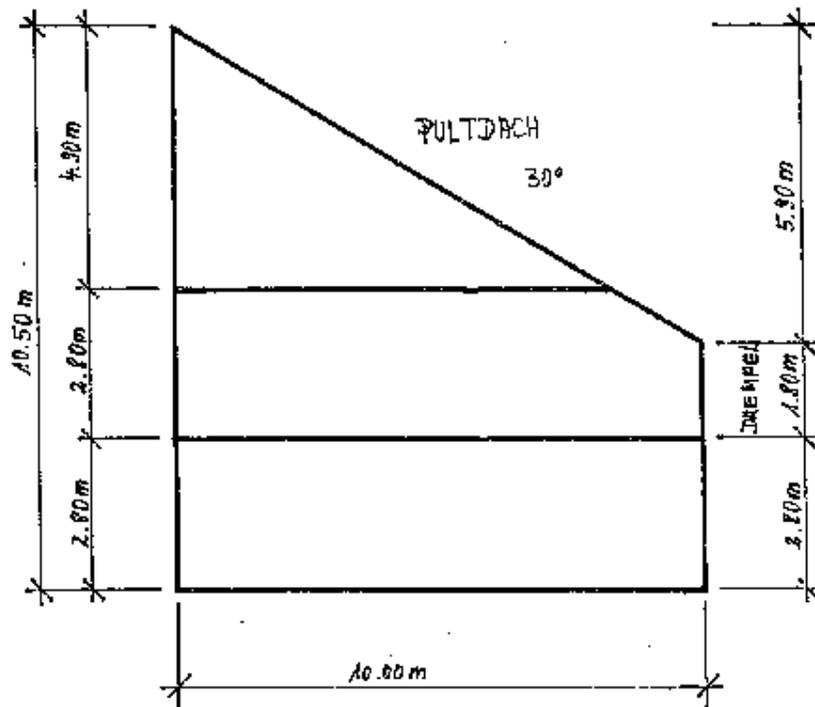
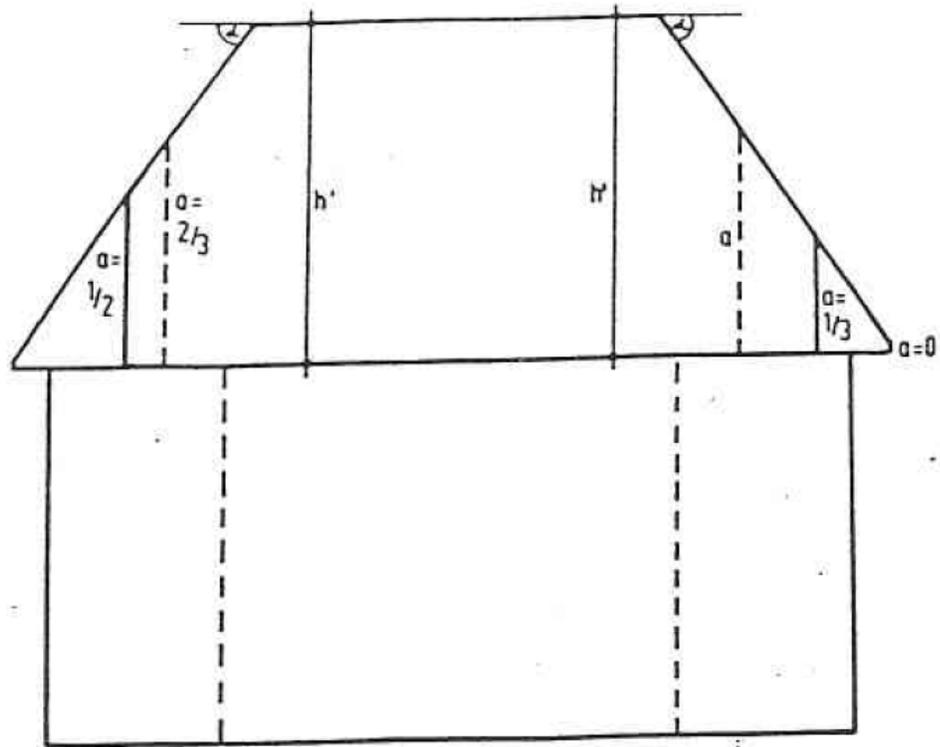


Bild 1: Schemaskizze zur Textfestsetzung „Drempel“ (Tz. 2.2.1)

Schemaskizze zur Textfestsetzung

„Drempel“ bei einem Pultdach



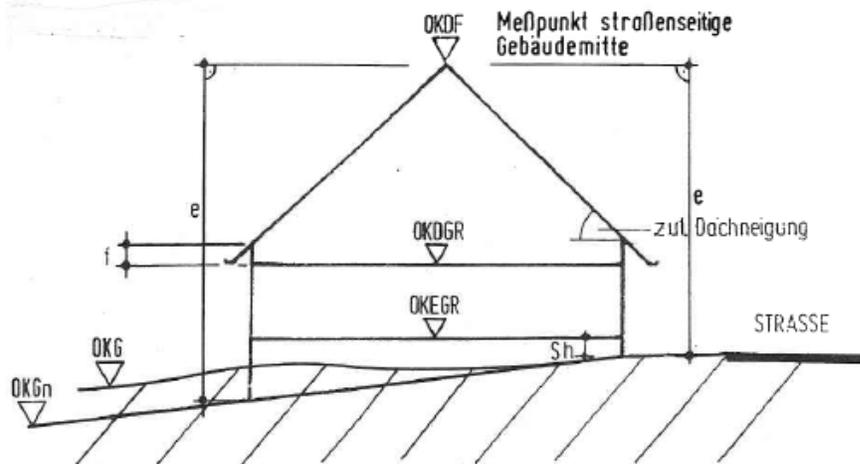
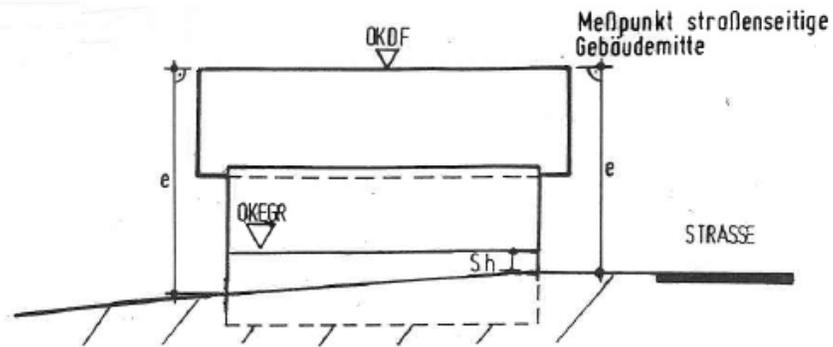
(Anlage 2)

$$\alpha = 50^\circ - 60^\circ$$
$$a = \frac{1}{3} \text{ bis } \frac{2}{3} h'$$

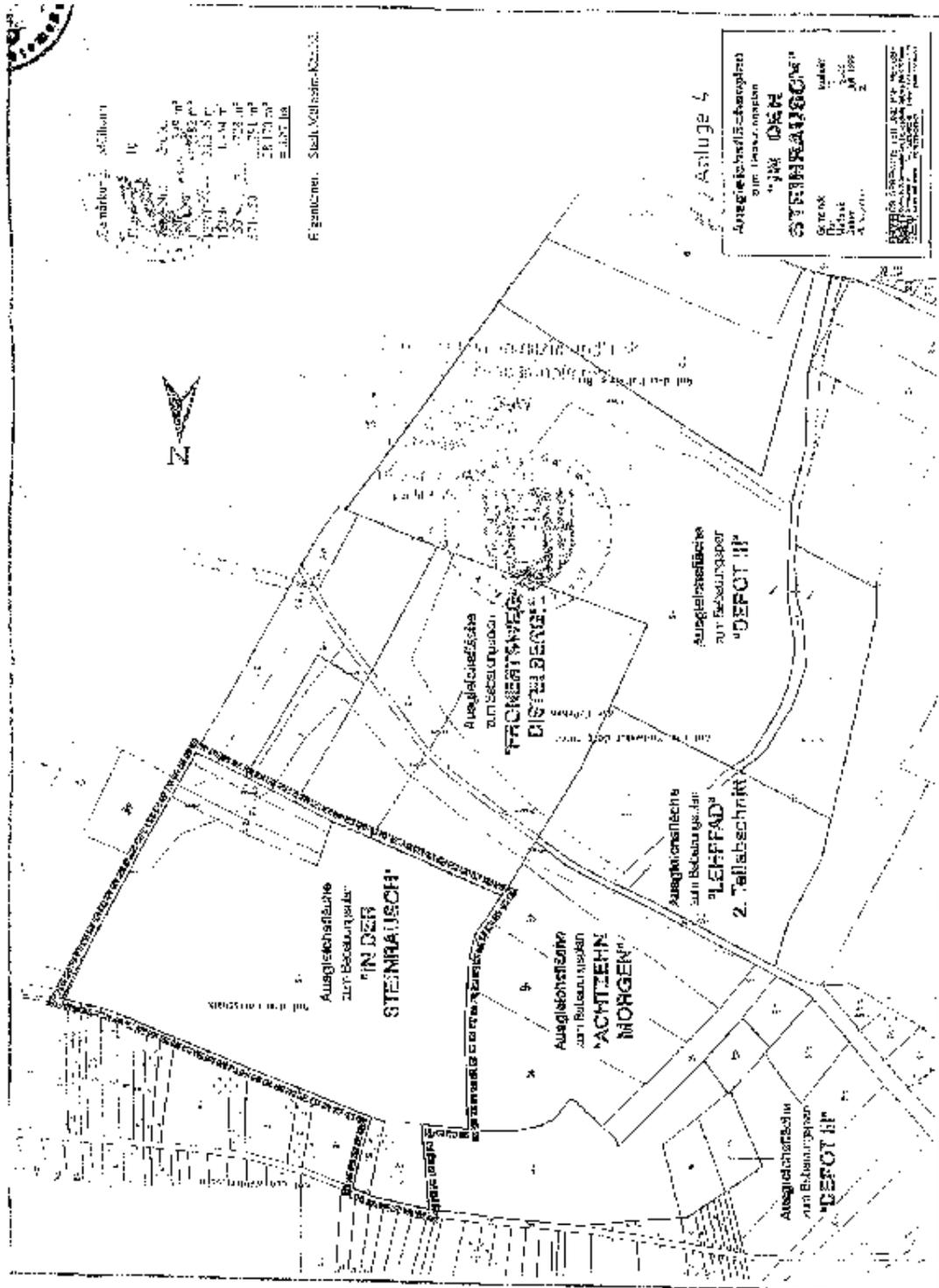
Bild 2: Schemaskizze zur Textfestsetzung „Walmdach“ (Tz. 2.2.1)

Anlage 3

Schemaskizze zur Erläuterung der Textfestsetzung Ziffer 1.6 (Gebäudehöhe)



- e : Gebäudehöhe talseitig/straßenseitig
- f : Drenpelhöhe
- Sh : Sockelhöhe (straßenseitig)
- OKDF : Oberkante Dachhaut am First
- OKDGR : Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden
- OKEGR : Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
- OKG : Oberkante natürliches gewachsenes Gelände
- OKGn : Oberkante neues, modelliertes Gelände



Übersichtsplan der Ausgleichsflächen

zum Bebauungsplan „In der Steinrausch“, 1. Änderung und Erweiterung
Gemarkung Mülheim, Flur 6
innerhalb des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“, 2. Änderung

