

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Auf dem Kahlenberg"

der Stadt Weißenthurm

In Kraft getreten am: **15.08.2000**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO

1.1. Einschränkung der Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bis zum natürlich anstehenden Gelände.

1.3. Überschreitung der Baugrenzen

Die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässigen Gebäudeteile und untergeordneten Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis max. 1,50 m auf max. ein Drittel der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

1.4. Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in den in der Planurkunde festgesetzten Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Garagen sind so zu errichten, daß sie einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

Empfehlungen und Hinweise:

- Statt Garagen sollten Carports errichtet werden;
- Bezüglich der Gestaltung der Stellplätze wird auf Textziffer 3.8 hingewiesen;
- Bei der Anlegung der Stellplätze sind die in der jeweils geltenden Garagenverordnung (GarVO) vorgeschriebenen Mindestmaße entsprechend einzuhalten.
- Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus Textziffer 2.3.

1.5. Verkehrsflächen/Erschließung

1.5.1. Fundamente der Straßenrandbegrenzung

Die im Rahmen des Straßenausbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.5.2. Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung 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 Bäume.

1.5.3. Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

1.6. Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (1) BauGB wird hiermit bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 88 LBauO

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO

2.1.1. Gestaltung der Vollgeschosse

Bei der Festlegung "D" in der Planzeichnung ist bei Ausnutzung der maximal zulässigen Vollgeschosßzahl das oberste maximal zulässige Vollgeschosß so zu gestalten, daß es in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschosß entspricht.

2.1.2. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer maximalen Höchstneigung von 45° zulässig.

Dachgauben (Aufbauten innerhalb der Dachschrägen) sind nur ab einer Dachneigung von 30° (Hauptbaukörper) zulässig. Vom seitlich aufgehenden Giebelmauerwerk muß eine Gaube mind. 1,00 m Abstand einhalten.

§ 32 Abs. 7 LBauO bleibt unberührt.

Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 3,0 m betragen.

Es sind grundsätzlich alle Gaubenformen zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung der Gauben (auch Schieppgauben und Türmchen) wird mit 23° festgesetzt, die Maximaldachneigung mit 55°.

Dacheindeckungen in grellbunten Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.1.3. Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Ausschluß behelfsmäßiger Gebäude

Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauart, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

b) Gestaltung der Gebäudelänge

Die max. zulässige Gebäudelänge beträgt:

a) bei Einzelhäusern = 20,0 m

b) bei Doppelhäusern jeweils 10,0 m, (insgesamt 20,0 m).

2.2. Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind zulässig:

- entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante
- ansonsten bis 2,0 m Höhe über natürlichem Gelände, wobei Pflanzungen diese Höhe überschreiten dürfen.

Einschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke: Siehe Tz. 1.5.2.

Die Verwendung von rohen Betonflächen, Asbestzementplatten, Schilfrohrmatten, Metall in Form von Profilblechen u.ä. ist unzulässig.

2.3. Zahl notwendiger Stellplätze § 88 (1) Nr. 8 LBauO

Auf dem Baugrundstück sind einzurichten:

Bei 1 Wo/WE = mind. 2 Stellplätze,

bei 2 Wo/WE = mind. 3 Stellplätze,

bei 3 Wo/WE = mind. 5 Stellplätze.

3. Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB (Landespflegerische Festsetzungen)

3.1. Allgemeines/Sortierung des Pflanzgutes

Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestqualitäten vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x v., je nach Art mB. o.oB., StU. mind. 18 bis 20 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 c v., je nach Art mB. o.oB., StU. mind. 12 bis 14 cm

Obstbäume, mind. 3 x v., mB., StU. mind. 12 bis 14 cm

Sträucher, mind. 2 x v., 60 bis 100 cm

Heister, mind. 2 x v., je nach Art mB. o.oB., 150 bis 200 cm

v. = verpflanzt

oB. = ohne Ballen

mB. = mit Ballen

StU. = Stammumfang in 1 m Höhe

3.2. Ausgleichsfläche O.-Nr. A1

Für die Fläche der Ordnungsziffer A1 gelten folgende Festsetzungen:

3.2.1. Durchgrünung der Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke:

je Grundstück sind mind. zwei hochstämmige Laubbäume I. bzw. II. Ordnung zu pflanzen.

Verwendung standortgerechter Baumarten (sh. Pflanzliste).

Pflege: Es ist eine Pflege zur nachhaltigen Entwicklung der Pflanzen durchzuführen.

3.3. Ausgleichsfläche O.-Nr. A2

3.3.1. Für die Fläche der Ordnungsziffern A2a und A2b gelten folgende Festsetzungen:

Verbesserung des ökologischen Zustandes (und des Erholungswertes) des verbleibenden Teils des Magerwiesenbereiches durch Sicherung und Pflege als extensiv genutzte Grünlandfläche.

Pflege: Jährlich 1-2 malige Mahd mit Entfernen des Mähgutes, kein Düngemittel und Pestizideinsatz bei der Flächenunterhaltung.

3.4. Ausgleichsfläche O.-Nr. G1

3.4.1. Für die Fläche der Ordnungsziffer G1a gelten folgende Festsetzungen:

Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Gebüsch am östlichen Rand des neuen Baugebietes.

Pflege: Entfernen standortfremder Gehölze: z.B. Wolliger Schneeball und Liguster. Pflege und Unterhaltung der Heckenbereiche alle 5 Jahre.

3.4.2. Für die Fläche der Ordnungsziffer G1b gelten folgende Festsetzungen:

Anlage und Entwicklung einer 5-reihigen Strauchhecke im süd-westlichen Randbereich des neuen Baugebietes.

Arten: Feldahorn, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder, Wasserschneeball.

Durchführung einer 3-jährigen Pflege.

Pflanzdichte: im Verband 1 x 1 m; 2% Bäume II. Ordnung; 98% Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück.

3.4.3. Für die Fläche der Ordnungsziffer G1c gelten folgende Festsetzungen:

Anlage und Entwicklung von Strauchgruppen im nord-östlichen Randbereich des neuen Baugebietes.

Arten: Feldahorn, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder, Wasserschneeball.

Durchführung einer 3-jährigen Pflege.

Pflanzdichte: im Verband 1 x 1 m; 2% Bäume II. Ordnung; 98% Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück.

3.5. Ausgleichsfläche O.-Nr. G2

3.5.1. Für die Fläche der Ordnungsziffer G2 gelten folgende Festsetzungen:

Entwicklung einer Grünachse mit gleichzeitiger Funktion der Biotopvernetzung, Erholungsnutzung und flächenhafter Versickerung des Oberflächenwassers: Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers über ein modifiziertes Trennsystem und über offene Gräben in Versickerungsflächen.

Anlage flacher Mulden mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, mit flacher Ausformung der Randbereiche und unterschiedlicher Ausformung der Sohllinie Vorschaltung einer vertieften Absetzzone im Bereich der Zuleitungen als Maßnahme gegen Verschlammung und Abdichtung der Versickermulden

Punktuelle Einbau von Schüttsteinen oder Findlingen:

Verwendung von autochthonem Material aus umliegenden Steinbrüchen; Korn-

größen der Schüttsteine für die Sohle: 16/32 mm bis 45/100 mm,
Vorrang der spontanen Vegetation vor Pflanzungen und Ansaaten: Punktuelle,
sparsame Anpflanzung von Flechtbinse, Weiderich und Seggen.

3.5.2. Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen I. Ordnung wie im Plan eingezeichnet.

Verwendung standortgerechter Baumarten (sh. Pflanzliste).

Pflege: Es ist eine Pflege zur nachhaltigen Entwicklung der Pflanzen durchzuführen.

3.6. Bindung für Bäume und Sträucher (Maßnahmen - Nr. S 1)

Die in der Planurkunde entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

3.7. Schutzmaßnahmen für den Oberboden (Maßnahmen - Nr. S 2)

Der Oberboden muß von allen Bau- und Betriebsflächen abgetragen werden. Der Abtrag ist getrennt von den anderen Bodenarbeiten durchzuführen. Im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäume darf der Oberboden nicht entfernt werden. Der Oberboden darf beim Abtrag nicht verschlechtert werden, daher ist die Abtragsfläche vorher zu säubern. Bearbeitungsgrenzen des vorhandenen Oberbodens sind zu beachten. Der Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Mieten zu lagern.

Bei Gehölzen, die entfernt werden müssen, sind geeignete Teile als Steckhölzer für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fachgerecht zu lagern, sofern sie nicht an Ort und Stelle sofort wieder eingebaut werden können.

Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen.

Bei Gefährdung zu erhaltender Vegetationselemente sind Schutzmaßnahmen nach RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 besonders zu beachten.

3.8. Maßnahmen zur Minderung von Flächenversiegelung (Maßnahmen - Nr. V1)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind als wasserdurchlässige Flächen auszubilden. Als Befestigungen sind z. B. breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

3.9. Behandlung von Niederschlagswasser/Schmutzwasser (Hinweis/Empfehlung)

Gemäß § 2 Abs. 2 LWG soll Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht be-

steht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Danach ist eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers, mittels Ausbildung von Mulden, Senken, Teichanlagen (Brandteichen) und offenen Gräben auf den Grundstücken selbst anzustreben.

4. Hinweise

4.1. Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

Ausgefertigt:

Weißenthurm, den 08.08.2000

Stadt Weißenthurm

(Wagner)
Stadtbürgermeisterin

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 1 der Hauptsatzung der Stadt Weißenthurm im Mitteilungsblatt für den Bereich der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 15.08.2000 Ausgabe Nr. 33/2000.

Weißenthurm, den 22.08.2000

Stadt Weißenthurm

(Wagner)
Stadtbürgermeisterin

5.0 ANHANG

Pflanzenliste – Bäume

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cerasus avium	- Vogelkirsche
Cerasus mahaleb	- Steinweichsel
Populus tremula	- Zitterpappel
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Jakob Fischer
Bitterfelder Sämling	Jakob Lebel
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ontario
Goldparmäne	Winterrambour
Grafensteiner	Zuccalmaglios Renette

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gute Graue
Clapps Liebling	Gute Luise
Conference	Vereinsdechantbirne
Gellerts Butterbirne	Williams Christ

Kirschsorten:

Burlat	Große Prinzessin
Kassins Frühe	Hedelfinger

Pflaumensorten:

Bühler Frühzwetsche	Nancy Mirabelle
Graf Althans Reneklode	Quillinus Gelbe Reneklode
Große grüne Reneklode	Wangenheims
Frühzwetsche	
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche

Sträucher

Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt):

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für Insekten	Vögel
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8 – 15	normal/trocken	mittel	hoch
<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>Crataegus monogyna</i> **	Eingriffl. Weißdorn	4 – 6	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Crataegus oxycantha</i> **	Zweigriffl. Weißdorn	4 – 6	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1 – 2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	2 – 3	normal	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnl. 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 lantana</i> *	Wolliger Schneeball	2 – 4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2 – 4	normal/feucht	mittel	hoch

* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

** keine Verwendung in Obstanbaugebieten aufgrund der Feuerbrandgefährdung

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

Wiesenmischung:

Zur Anlage extensiv zu pflegender Wiesenflächen sind Saatgutmischungen, wie sie im Handel erhältlich sind (Bsp. HESA-Standardmischung 93), vergleichbar mit nachfolgenden Sorten- und Mischangaben zu verwenden:

Aussaatmenge: 25 g/qm	34,0 %	Festuca rubra commutata
	22,0 %	Festuca rubra rubra
	18,6 %	Festuca ovina
	8,0 %	Agrostis capillaris
	2,0 %	Onobrychis viciaefolia
	2,0 %	Poa compressa
	2,0 %	Poa nemoralis
	2,0 %	Poa pratensis
	2,0 %	Sanguisorba minor
	1,5 %	Carum carvi
	1,5 %	Lotus comiculatus
	1,0 %	Pastinaca sativa
	1,0 %	Petroselinum sativum
	1,0 %	Trifolium dubium
	0,5 %	Cichorium intybus
	0,5 %	Medicago lupulina
	0,3 %	Achillea millefolium
	0,1 %	Plantago lanceolata