

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "AUF DER HIRTENWIES II"

ORTSGEMEINDE ALLENBACH

VERBANDSGEMEINDE HERRSTEIN

T E X T Z U R P L A N U R K U N D E

A. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
 - 1.1 Die baurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.09.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - 1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.3 § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl S. 19 ff)
 - 1.4 § 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der jetzt geltenden Fassung.

B. Textfestsetzungen

gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.9.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.127)

I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen :

Abstände von vorhandenen Punkten
Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien
Abstände der Baugrenzen zueinander.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, BauGB)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7, BauGB)

Das Baugebiet "Auf der Hirtenwies II", Geltungsbereich A liegt am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Allenbach in der Flur 20. Als vorhandener Zufahrtsweg dient die Gemeindestraße "Auf dem Bus".

Der Geltungsbereich B liegt ebenfalls am südlichen Ortsrand in der Flur 10.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde mit einer starken, schwarzgestrichelten Linie gekennzeichnet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1, BauGB)

Gemäß der BauNVO wird das geplante Gebiet ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.....(WA)

gemäß § 4, Abs. 2 BauNVO sind zulässig :

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1, Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende, in § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO werden folgende, gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, nicht zugelassen :

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
(§ 17, Abs. 1 BauNVO)

Bereich	Vollge- schosse	Grundfl. zahl(GRZ)	Geschoßfl. zahl(GFZ)	Baumassen zahl(BMZ)
	II	0,4	0,8	-

Aus Gründen des Bodenschutzes wird die Überschreitung der GRZ nach § 13. Abs. 4, Satz 3 BauNVO auf max. 30 % begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist II.

Zu dem 1. Vollgeschoß im aufgehenden, umlaufend in voller Geschoßhöhe freistehenden Mauerwerk kann je nach natürlichem Geländeverlauf entweder ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß oder ein 2. Vollgeschoß im Kellergeschoß entstehen.

Ein DrempeI von max. 0,75 m zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als "zulässige Traufhöhe" (Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) und als "zulässige Firsthöhe" über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt :

max. Traufpunkthöhe = 6.50 m
(Bsp.: 2,85 m + 2,85 m + 0,75 m = 6,45 m)

Bei unterschiedlicher Dachneigung und unterschiedlicher Traufhöhe ist die tiefere Traufe des Hauptgebäudes maßgebend.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die "offene" (o) Bauweise festgelegt.

Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf jedoch 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen (§ 8 LBauO).

Grundsätzlich muß jedoch der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 3,00 m betragen.

Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagator bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht behindert wird.

6. Nebenanlagen

Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen, nach § 14, Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1, Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

Ausnahme hiervon bei Garagen und Stellplätzen unter Ziffer 5 sowie für Nebenanlagen gem. Ziffer 6.

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

8. Freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs.1 Zif. 10, 21 BauGB

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten :

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 u.6
- die Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1. Ziff. 21 BauGB)

Von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten sind :

- die seitlichen Bereiche der Gräben bis zu 3,00 m (Flächen für die Abwasserbeseitigung, Gräben, Mulden)

9. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Bauten in Bezug auf Firstrichtung wird nicht festgelegt und richtet sich nach den Wünschen der jeweiligen Bauherrn.

10. Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wurde im Bebauungsplan so vorgegeben, daß ein sinnvolles Planen gewährleistet ist. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind jedoch nicht bindend.

Die verbindlichen Grenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.

Die vorgegebenen Grundstücksgrenzen wurden in Form einer unterbrochenen Linie (siehe Zeichenerklärung) eingetragen.

11. Verkehrsflächen

Sämtliche innergebietlichen Verkehrsflächen haben eine, evtl. auch gemischt nutzbare (Einteilung in Fahr- und Gehbereich ohne höhenmäßige Trennung) Breite von 6,00 m.

Auf die Anordnung eines Schrammbordes wird verzichtet bzw. dieser wird in die Straßenbreite integriert.

Die Mindestradien der Achse betragen $R = 25 \text{ m}$.

Die Eckausrundungen der abgehenden Straßen erhalten Radien von $R = 6 \text{ m}$.

Alle verkehrstechnischen Planungen werden gem. der EAE 85 und nach den örtlichen Gegebenheiten ausgeführt.

Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Dadurch entstehen auch Böschungen auf den Privatgrundstücken.

Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planungen über die neuen Höhenverhältnisse anhand der detaillierten Erschließungsplanung informieren.

12. Versorgungsflächen, Leitungsführungen

Die Linienführung der Ver- u. Entsorgungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon u. Beleuchtungskabel ist größtenteils innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.

Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die im Regelfall jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standort haben, sind auf Privatgelände zu dulden.

Die geplanten Standorte sind ausgewiesen. (Angabe OIE)

13. Abwasserbehandlung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird durch entsprechende Rohrleitungen im Trennverfahren gesammelt. Über die Leitungen des bestehenden Ortsnetzes wird es einer zugelassenen Abwasser-Behandlungsanlage zugeführt.

Niederschlagswasser/Regenwasser

Zur Einleitung von Niederschlagswasser, das nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann, sind in der Baugebietsmitte sowie am westlichen und östlichen Rand des Gebietes offene Gräben bzw. Mulden vorgesehen, die in die zentrale Versickerungsanlage am nordwestlichen Rand münden. Aus verschiedenen Teilbereichen, die im Entwässerungskonzept gekennzeichnet sind, wird Überlaufwasser sowie Wasser aus den Straßeneinläufen über eine geschlossene Rohrleitung der zentralen Versickerungsmulde zugeführt. Die Ableitung von Drainagewasser ist nicht über Schmutzwasserleitungen sondern nur über die vorgenannten Gräben und Oberflächenwasserleitungen zulässig.

Bauherrn und Entwurfsverfasser sind verpflichtet, sich bei der Planung ihrer Gebäude eingehend über das Entwässerungssystem für Abwasser und Niederschlagswasser bei der Verbandsgemeinde zu informieren.

Die notwendigen Entwässerungsgräben sind in der Planurkunde gem. PlanzV 90 Nr. 7 als Fläche für die Abwasserbeseitigung gelb dargestellt und bleiben im öffentlichen Eigentum.

Näheres zur Ableitung des Oberflächenwassers ergibt sich aus dem siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag, der mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) Koblenz und den VG-Werken Herrstein abgestimmt ist, sowie der gültigen Entwässerungssatzung der VG-Werke Herrstein.

Hinweis :

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des geänderten Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vorrangig auf den privaten Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden. Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, so kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen bzw. kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden.

Grundstückszuwegungen und die sonstigen befestigten Freiflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sollen mit versickerungsfähigen Materialien wie z.Bsp. Pflaster mit Abstandshaltern, Gitterpflaster, Mineralbeton, Schotterrasen usw. angelegt werden.

Darüberhinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6,00 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.Bsp. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Ist eine vollständige Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Privatgrundstücken nicht möglich, kann das überschüssige Niederschlagswasser in die geplanten und in der Planurkunde ersichtlichen offenen Gräben eingeleitet werden. Soweit dies nicht möglich ist, wird das überschüssige Niederschlagswasser über ein Trennsystem der zentralen Versickerungsmulde zugeführt. Ein Anschluß des Niederschlagswassers an die Schmutzwasserleitung ist unzulässig. Baugrubendrainagen dürfen ebenfalls nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Ziff. 25 a u. b (BauGB)

- alle Bepflanzungen die nachfolgend genannt sind, haben ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, entsprechend der, diesem landespflegerischen Planungsbeitrag beigefügten, Pflanzliste zu erfolgen.

14.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

14.1.1 Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind wasser-durchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.

14.1.2 Alle im Planungsgebiet zu pflanzenden hochstammigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbißschutz anzubringen.

14.1.3 Kompensationsfläche - Geltungsbereich B

Die im Rechtsplan als Geltungsbereich B dargestellte Fläche auf einem Teil des Flurstückes Nr.5 i Flur 10 (Gewann 'Otenbruch') dient dem landespflegerischen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese soll über einen Zeitraum von 10 Jahren in eine offene Heidefläche umgewandelt werden.

Dazu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

In dem angegebenen Zeitrahmen ist die sukzessive Entfernung der vorhandenen Nadelbäume vorzunehmen. Zur notwendigen Erhaltung bzw. Erzielung eines mageren Standortes ist der Abtransport organischen Materials aus der Fläche notwendig.

Die Wurzelstöcke der zu rodenden Nadelbäume sowie der auf dem Boden vorhandene Bewuchs sind davon ausgenommen. Außerdem ist der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig.

Stellenweise ist der Erhalt von Überhältern charakteristischer Arten wie Birke oder auch Kiefer anzustreben; Priorität hat jedoch stets die Entwicklung von Heidegesellschaften, welche überwiegend aus jeweils lichtliebenden Stauden und Zwergsträuchern bestehen.

Die Ersatzmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu initiieren.
Eine Festlegung von Pflegemaßnahmen für die Fläche ist im Rahmen einer Bestandsaufnahme nach Rodung aller Nadelbäume auf der Fläche endgültig festzulegen.

14.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Verickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (i) Nr. 14 BauGB

14.2.1 Gestaltung und Bepflanzung des zu errichtenden Grabens im Süden des Plangebietes

Gemäß der Darstellung im Entwässerungskonzept ist an der südlichen Grenze des Plangebietes die Ausbildung einer, durch unregelmäßige Linienführung und wechselnde Böschungsneigungen naturnah geformten, 20 bis 30 cm tiefen Mulde vorzunehmen. Dieser neu zu schaffende Graben dient der Zuleitung des Wassers aus dem südöstlich des Plangebietes vorhandenen Graben in den vorhandenen (und zu revitalisierenden; s.u.) Graben am Westrand. Es ist am südöstlichen Beginn des neuen Grabens ein Überlauf am Abzweig von dem bisherigen Graben zu errichten, der überschüssiges Wasser auf der alten Fließstrecke abführt.

Das Gelände ist an der Südgrenze des Baugebietes talseits soweit zu überhöhen, das kein Wasser auf die tiefer liegenden Baugrundstücke fließen kann. Dazu sind die Böschungen so auszuformen, daß sie mit geringer Neigung auf den Baugrundstücken auslaufen. Die in Pkt. 3.2 festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind bevorzugt in diesem Bereich vorzunehmen, um durch hineinwachsendes Wurzelwerk die Dammschüttung zusätzlich zu stabilisieren.

Zur Bepflanzung des neu angelegten Gewässerabschnittes ist eine Auswahl aus folgenden Baum- und Sträuchern zu treffen:

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Salix alba	- Silberweide
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche
Ulmus minor	- Feldulme
Pyrus pyraeaster	- Birne
Ulmus glabra	- Bergulme.

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel
Salix caprea	- Salweide
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Salix cinerea	- Aschweide
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Salix purpurea	- Purpurweide, Korbweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Salix viminalis	- Korbweide, Hanfweide
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Viburnum opulus	- Wasserschneeball.

Die Bepflanzung soll sich - in Menge und Art nach Maßgabe der Darstellung im Plan - auf einen max 1,5 m breiten Streifen randlich des Gewässerlaufes beschränken, damit zwar die gewünschte Ortsrandeingrünung entsteht, aber noch Raum für die Entwicklung feuchter Grünlandgesellschaften bleibt.

14.2.2 Gestaltung des zu revitalisierenden Grabens im Westen des Plangebietes

Die als Auflage für die Befreiung von den Auflagen des 24 LPflG von der Bezirksregierung geforderte Revitalisierung des vorhandenen Entwässerungsgrabens an der westlichen Plangebietsgrenze ist im Rahmen einer detaillierten Objektplanung festzusetzen. Laut Entwässerungskonzept ist diese Maßnahme abzukoppeln von der zwischen dem Graben und den Bauflächen liegenden Versickerungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB (in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

14.2.3 Gestaltung und Pflege der übrigen Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

14.2.3.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 (1) 14 BauGB (in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB) auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes festgesetzten und dimensionierten Entwässerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.3 (20 g/ m²) zu begrünen.

Rückhaltemulden sollen möglichst nicht durch Abgrabung des anstehenden Geländes hergestellt werden. Unter Ausnutzung des Geländegefälles sind die laut Vorgaben des Entwässerungskonzeptes zu dimensionierenden Rückhaltevolumen durch naturnah geformte talseitige Erdanschüttungen zu schaffen. Dies gilt vor allem für die Feuchtwiese in der NW-Ecke des Planungsgebietes, wo eine solche Anschüttung entlang der Plangebietsgrenze angelegt werden muß, damit die vorhandene schützenswerte Pflanzengesellschaft erhalten bleibt.

Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenan-
saat mit Typ RSM 7.3 zu begrünen.

14.2.3.2 Pflegemaßnahmen

Die in SO-NW-Richtung quer durch das Baugebiet verlaufenden, relativ schmalen Entwässerungsgräben und -mulden sind dreimal jährlich zu mähen.
Mahdzeitpunkt: zwischen Mitte/Ende Mai und Mitte/Ende September.

Die nach § 9 (1) 14 i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen in den Randbereichen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen.

Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September-/
Anfang Oktober.

14.2.3.3 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Bebauungsgebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 (1) 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung oder alternativ Obstbäume aus der unten angegebenen Pflanzenliste zu pflanzen. Auf der verbleibenden Fläche sind einzelstehende Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister, ebenfalls mit Arten aus der unten angegebenen Pflanzenliste.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 2 m zu Bäumen I. Ordnung und von mind. 3 m zu Obstbäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, daß eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht

Im Bereich der Entwässerungsgraben, die innerhalb quer durch das Plangebiet verlaufen, sind an den im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen.

Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckholzer (Weiden) zu pflanzen.

Alle hochstammigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupfählen und mit Verbißschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich:

- Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt,
Stammumfang 10-12 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt,
150-175 cm hoch
- Obstbäume : Hochstamm auf Sämlingsunterlage,
Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe
160-180 cm
- Sträucher : 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die Bepflanzungen sind beispielhaft im Landespflegerischen Planungsbeitrag (in Karte 2) dargestellt, sind jedoch bezüglich der genauen Standorte der Gehölze an die Ausführungsplanung der Entwässerungsanlagen anzupassen; dabei darf jedoch die Anzahl bzw. die Fläche der dargestellten Bäume und Sträucher nicht unterschritten werden.

14.2.3.4 Anlegen von Kleinstrukturen zur Habitatanreicherung

Innerhalb des nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Bereiches sind zur Verbesserung des Habitatangebotes ergänzende Kleinstrukturen zu schaffen wie Le-sesteinhaufen, Tothholzlager oder aufgestellte Zaunpfähle. Bei der Anlage dieser Kleinstrukturen sind die Vorgaben im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu beachten.

14.3 Sonstige Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB

14.3.1 Anpflanzung von Bäumen im Straßenseitenraum

Im Seitenraum der Erschließungsstraße sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepaßt werden, dabei darf jedoch ein Abstand von 10 m zwischen den Bäumen nicht unterschritten werden.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Alle Baume sind mit Dreibock anzupfahlen und mit Verbißschutz zu versehen. Die Pflanzscheiben sind durch bauliche Maßnahmen (Poller, Findlinge o.ä.) gegen Befahren zu sichern.

14.3.2 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Grundsätzlich sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans anzulegen. Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, bei den Grundstücken in Randlage zur offenen Landschaft vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich.

An Bäumen I. oder II.Ordnung sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II.Ordnung : Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume : Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
Landschaftssträucher : 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

14.3.3 Pflanzenliste

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silber-Weide
Salix fragilis	- Bruch-Weide
Salix x rubens	- Fahl-Weide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

Bäume II.Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris	- Berberitze
Cornus mas	- Kornelkirsche
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Rainweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle
Salix cinerea	- Grau-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken
Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase
Winterrambur	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne
Pastorenbirne	Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne	Gute Luise
Weiler'sche Mostbirne	Gute Graue

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling)

Geisepitter	Unterländer
Hausmüllers Mitteldicke	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	
Große Prinzeß Kirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer	
Büttners rote Knorpelkirsche	

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Bühler Frühzwetsche	Graf Althans
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche	Ortenauer
Wangenheims Frühzwetsche	Nancymirabelle

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Nancymirabelle
Große Grüne Reneklobe Reneklobe aus Oullins
oder vergleichbare Regionalsorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II.Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt
Stammumfang 10-12 cm
- Obstbäume : Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 8-10 cm,
- Landschaftssträucher : 2 x verpflanzt, 60-100 cm
hoch

14.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die Birke am Südrand des Plangebietes ist zu erhalten. Außerdem ist der, das Plangebiet östlich begrenzende, Gehölzbestand und der angrenzende Grabe gemäß § 9 (1) 25b zu erhalten.

14.5 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie 135 a und b BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB in den Geltungsbereichen A und B, auch auf Flächen nach § 9 (1) 14 BauGB, sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet (Erläuterung s. Landespflegerischer Planungsbeitrag):

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	17,0 %
Anteil private Grundstücke:	83,0 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind.

15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit 86 LBauO)
- 15.1. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
16. Hinweise
- 16.1. Die Mahd im Bereich der nach § 9 (1) 14 i.V.m. 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Randbereiche des Plangebietes sollen nach Möglichkeit als Rotationsmahd auf wechselnden Teilabschnitten erfolgen, so daß jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugsraum für Tiere zur Verfügung stehen.
- 16.2. Die nach § 9 (1) 25b BauGB zu erhaltenden Gehölze sind erforderlichenfalls während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Dennoch auftretende Verletzungen an Bäumen sind fachgerecht unter Verwendung von Wundschutzmitteln zu behandeln.
- 16.3. Schutz des Mutterbodens (202 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.
- 16.4. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
- 16.5. Bei Einfiedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 16.6. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Hausund Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl.S.307) in der jetzt geltenden Fassung.

Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Pult- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 10° bis 48° Neigung zulässig.

Bezügl. der Zulässigkeit von Drempe (Kniestock) - siehe Text Ziff. 3.1 u. 3.2

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Verwendung von hellfarbigem, glänzendem Eindeckungs-material ist unzulässig.

Dächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe beklebt sein, diese muß mindestens bekiest oder besandet sein.

Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwendung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80 m sein.

An Kurven und Einmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Ausgefertigt :

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Allenbach, den ... 23.02. 1999
Ortsgemeinde Allenbach

.....
Ortsbürgermeister

