

**Textfestsetzungen gemäß § 9 BauGB**  
**zum Bebauungsplan 'Achtstruth-Seifen III' der Gemeinde Moschheim**

**I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind nur Wohnhäuser.

Die nach § 4 Abs. 2 Ziffern 2 und 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht zugelassen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 (im nordwestlichen Teilbereich mit 0,4) und als Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,6 (im nordwestlichen Teilbereich mit 0,4) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II (im nordwestlichen Teilbereich auf I) begrenzt.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 - 23 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen (im nordwestlichen Teilbereich teilweise durch Baulinien) bestimmt.

In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen zulässig. Hierbei dürfen diese Flächen 25 % der nicht überbaubaren Flächen nicht überschreiten.

Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

**4. Zulässige Zahl von Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

## **5. Regenwasserversickerung - Versickerungsmulden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann (siehe auch Teil C, Pkt. 1), ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Vorhalteflächen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen. Die Versickerungsfläche muß mind. 10 % der versiegelten Grundstücksfläche entsprechen.

In den Fällen, in denen überschüssiges Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in unterliegende Grundstücke fließen kann, ist durch geeignete Aufschüttungen von ca. 25 cm Höhe an den gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksgrenzen für eine Rückhaltung des Niederschlagswassers zu sorgen.

## **6. Festsetzungen für den nordwestlichen Teilbereich**

Für die äußere nordwestliche Bauzeile (WA GRZ 0,4/GFZ 0,4) wird folgendes festgesetzt:

Die zu errichtenden Wohngebäude in der ersten Bauzeile, nordwestlich in Richtung der Feinsteinzeugfabrik Krüger, dürfen nur eingeschossig ( I ) ohne Dachausbau ausgeführt werden. In Richtung des Betriebes Krüger dürfen nur Nebenräume wie Bäder, Küchen, Abstellräume, Flure etc. angeordnet werden.

Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume wie Wohn- und Schlafzimmer müssen sich nach der betriebsabgewandten Gebäudeseite orientieren. Auf der betriebsabgewandten Gebäudeseite können die Wohngebäude auch zweigeschossig (EG plus ausgebaut DG) ausgeführt werden, wobei Dachgauben nur auf der betriebsabgewandten Seite zulässig sind.

In Richtung der Fa. Krüger ist ein lückenloser Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen wie folgt zu sichern:

Seitlich an die Außenwand der zu errichtenden Wohngebäude muß zeitgleich mit der Baumaßnahme bis an die beiden gegenüberliegenden Nachbargrenzen auf der dort festgesetzten Baulinie eine massive, mindestens 24 cm starke, geschlossene und mindestens 2,50 m hohe Wand errichtet werden. Türöffnungen, die mit Türen zu verschließen sind, sind zulässig. Diese Wand kann auch z.B. für ein Garagenbauwerk, eine Pergola o.ä. mitgenutzt werden. Dadurch sollen mögliche Wohn- und/oder Schlafräume im EG bzw. der Außenwohnbereich ausreichend geschützt werden.

Die südwestliche Gebäudestirnseite im DG ist mit dieser Lärmschutzmaßnahme nicht zu schützen.

Für den Fall, daß hier ebenfalls Wohn- und/oder Schlafräume angeordnet werden sollen (mit Fenstern in südwestlicher Richtung) muß die vorgenannte Wand bis zu einer Höhe von 6,00 m erhöht werden. Nur dadurch ist ein ausreichender Schutz möglicher Giebelfenster zu gewährleisten.

Die Anordnung von Nebenräumen wie Bäder, Küchen, Flure, Abstellräume ist auf der Giebelseite in südwestlicher Richtung möglich.

## **II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

### **1. Dachneigungen:**

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 45 Grad betragen.  
Ein Drempel ist zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 30 Grad betragen.  
Ein Drempel ist nicht zulässig.

### **2. Dachformen:**

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer für die Wohngebäude zulässig.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

## **III. Landespflegerische Festsetzungen**

**Teil A: Planungrechtliche Festsetzungen**

**Teil B: Artenlisten zur Gehölzverwendung**

**Teil C: Allgemeine Hinweise/Empfehlungen**

### **Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

1.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

1.2 Bodenversiegelung

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) nicht zulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden und sind zu mindestens 50% als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.

- 1.3 Die in den zeichnerischen Festsetzungen als Obstwiese bezeichnete Fläche (Parzelle 2316/1 und 2317/1 sowie 2319/1 bis 2322/1) ist locker mit insgesamt 24 hochstämmigen lokaltypischen Obstbäumen zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den zu beplantenden Bäumen beträgt 10-12 m. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und gegenüber Wildverbiß zu schützen. In den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung sind regelmäßige Erziehungsschnitte durchzuführen, anschließend ist ein sporadischer Obstbaumschnitt im Bedarfsfall (ca. alle 4-5 Jahre) vorzunehmen.

Die Fläche unter den Obstbäumen ist als extensives Grünland zu nutzen, d.h. das Grünland ist zweimal jährlich (Anfang/Mitte Juni und Ende August/Anfang September) zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen; es erfolgt keine Düngung.

Die derzeitige Ackerfläche ist durch Sukzession zu extensivem Grünland zu entwickeln.

- 1.4 Die Parzellen 1546/1 und 1549/1 im Aubachtal sind zu einer strukturreichen Wiese zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu nutzen, d.h. 1-2 malige Mahd mit Abräumen des Mähgutes, keine Düngung, Nutzung nicht vor dem 1. Juni; nach der Mahd ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich (eine Großvieheinheit pro ha und Jahr, = 4 Schafe im Spätsommer/Herbst). Keine Beweidung im Frühjahr und Frühsommer vor dem 1. Schnitt.

Am Weg- bzw. Straßenrand sind Strauchgruppen gem. Artenliste III zu pflanzen.

**2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- 2.1 Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Ziff. 2.2 Neupflanzungen heimischer oder standortgerechter Laubgehölze gem. Artenliste III vorzusehen.

- 2.2 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen:

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der öffentlichen Maßnahmen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) fachgerecht durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18916 mit ein.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume (großkronig)	2xv, 12-14 cm StU
Bäume (kleinkronig)	2xv, 10-12 cm StU
Sträucher	2xv, o.B., 80-100 cm Höhe
Heister	2xv, o.B., 120-200 Höhe

2xv, o.B. = 2-mal verpflanzt, ohne Ballen  
StU = Stammumfang

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt 1,5 x 1,5 m, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

### 2.3 Anpflanzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.3.1 Südlich der Bahnlinie ist auf Parzelle 2315/1 sowie auf Teilen der Parzelle 2316/1 ein Gehölzbestand anzulegen. Der Gehölzbestand ist mehrstufig und abwechslungsreich aus Bäumen (20%) und Sträuchern (80%) der Artenliste III aufzubauen. Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht gegenüber Wildverbiß zu schützen.

2.3.2 Östlich des Friedhofes ist auf Teilen der Parzelle 2327/1, 2328/1 und 2329/1 ein 5 m breiter, 3-reihiger Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste III anzulegen. Dem Gehölzsaum ist jeweils ein 1 m breiter Krautsaum vorgelagert, der durch Sukzession zu entwickeln ist.

2.3.3 Östlich des Friedhofes ist auf Parzelle 2329/1 eine Baumreihe gem. Artenliste III zu pflanzen. Die Fläche unter bzw. zwischen den Bäumen wird der Sukzession überlassen und ist nur sporadisch (ca. alle 1-2 Jahre) zu mähen.

### 2.4 Anpflanzung im Straßenraum

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen gem. Artenliste II durchzuführen. Als Standorte sind offene Beete in einer Größe nicht unter 2 x 2 m vorzusehen. Die Pflanzbeete sind mit Wildstauden zu bepflanzen oder mit einer artenreichen Wildkrautflur einzusäen.

2.5 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

2.5.1 Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu pflegen. Alle Pflanzungen außer Rasen sind vielfältig und abwechslungsreich auszuführen.

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind zu mindestens 90% der Gesamtzahl der Pflanzen der Artenliste I zu entnehmen soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5% der Gesamtzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

2.5.2 Die nicht bebauten und nicht als Pkw-Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind mindestens zu 80% gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen gem. Artenliste I zu bepflanzen, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind. Dabei ist auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden angerechnet.

2.5.3 Am südwestlichen Rand des Wohngebietes sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 5 m breite lockere Gehölzsäume aus Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste III anzulegen (2-reihig, mehrstufig und abwechslungsreich). Der Pflanzabstand variiert in Abhängigkeit der endgültigen Größe der Gehölze zwischen 1,5 und 2,5 m.

2.5.4 Ungegliederte, geschlossene, über 20 m<sup>2</sup> große Wandflächen an Gebäuden sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

**3. Zuordnung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 Abs. 1, Satz 4 BNatSchG)**

- Streuobstwiese und Gehölzbestand an der Bahnlinie (Ziffern 1.3 und 2.3.1)
  - Gehölzsaum östlich des Friedhofes (Ziffer 2.3.2)
- } → Wohnbauflächen

- Extensiv genutztes Grünland mit einzelnen Strauchgruppen im Aubachtal (Ziffer 1.4)
  - Baumreihe östlich des Friedhofes (Ziffer 2.3.3)
- } → Verkehrsflächen

## Teil B - Artenlisten zur Gehölzverwendung

### Artenliste I

#### Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf Grundstücksfreiflächen

##### großkronige Bäume:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastaneum „Baumanni“	Roßkastanie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sonst. lokaltypische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten

##### kleinkronige Bäume:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditschia triacanthos „Inermis“	Gleditschie
Malus spec.	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

**Sträucher:**

**Botanischer Name**

Amelanchier lamarckii  
Buddleia davidii  
Chaenomeles japonica  
Colutea arborescens \*\*  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Frangula alnus  
Genista tinctoria  
Ilex aquifolium \*  
Lavandula angustifolia  
Ligustrum vulgare  
Lonicera periclymenum  
Lonicera xylosteum \*\*  
Lycium halimifolium \*\*  
Prunus spinosa  
Ribes nigrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa canina  
Salix aurita  
Salix caprea  
Salix triandra  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus \*\*

**Deutscher Name**

Kupfer-Felsenbirne  
Schmetterlingsstrauch  
Scheinquitte  
Blasenstrauch  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Eingriffeliger Weißdorn  
Faulbaum  
Färber-Ginster  
Stechpalme  
Lavendel  
Gemeiner Liguster  
Wald-Geißblatt  
Geimeine Heckenkirsche  
Gemeiner Bocksdorn  
Schlehe  
Schwarze Johannisbeere  
Stachelbeere  
Hundrose  
Ohrweide  
Salweide  
Mandelweide  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

Sonst. einheimische Obststräucher

**Anmerkungen:**

- \* Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht gestattet !
- \*\* Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht empfohlen !



## Artenliste II

### Bäume und Sträucher zur Anpflanzung im Straßenraum

#### großkronige Bäume:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum „Baumannii“	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche
Gleditsia triacanthod „Inermis“	Lederhülsenbaum
Quercus robur	Stieleiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

#### kleinkronige Bäume:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer Campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

**Artenliste III****Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft****Bäume:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sonst. lokaltypische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten

**Sträucher:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Salix aurita	Salweide
Salix caprea	Ohrweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## Teil C - Allgemeine Hinweise

### 1. **Empfohlene Maßnahmen für die Einsparung von Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses**

Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen, zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Reduzierung der Kläranlagenbelastung soll das Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude in auf den Grundstücken gelegenen Zisternen oder anderen Rückhalteinrichtungen geleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen/Rückhalteinrichtungen soll mindestens 20 l/m<sup>2</sup> bedachte Grünfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist erwünscht und wird empfohlen. Die Rückhalteinrichtungen sind durch einen Überlauf an die Straßenentwässerung anzuschließen.

### 2. **Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen**

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privatem Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch den erforderlichen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

### 3. **Bodenbefestigungen**

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sie sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

### 4. **Düngung, Pflanzenschutz auf den Grundstücksflächen**

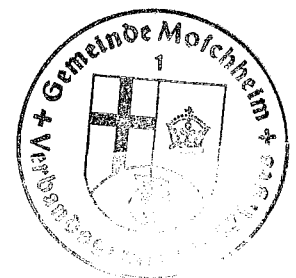
Zur Reduzierung der Bodenbelastung ist die Düngung auf den privaten Gartenflächen auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Wirges, im Juli 1997 / im Januar 1999  
Architekturbüro Herkenroth + Merfels  
Am Eschenacker 8, 56422 Wirges

Ortsgemeinde Moschheim  
Bebauungsplan:  
" Achtstruth-Seifen III "  
Ausgefertigt:

26. AUG. 1999

(Fein) Ortsbürgermeister



Für die landespflegerischen Festsetzungen:

Koblenz, im Juli 1997  
GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH  
Zweigstelle Koblenz  
Schloßstraße 23, 56068 Koblenz