

Teil B - Textfestsetzungen nach § 9 BauGB -

1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,4
- 2.2 Anzahl der Vollgeschosse: II
- 2.3 Die Firsthöhe wird auf maximal 10.00 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt gilt der tiefste Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungslinie.

3. Begrenzung der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf max. 2 beschränkt. Die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte werden auf max. 1 beschränkt.

4. Bauweise

Es werden Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen.

5. Landespflegerische Festsetzungen

- 5.1 Die auf der Parzelle 7 vorhandenen Laubbäume (1 Ahorn, 1 Esche und 1 Walnußbaum) sind soweit möglich zu erhalten. Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein sind auf dem Grundstück je beseitigtem Baum 2 Laubbaumhochstämme als Ersatz zu pflanzen.
- 5.2 Zur Einbindung der Bauflächen in die Umgebung ist entlang der Plangebietsgrenze eine Baumreihe mit Laub- o. Obstbaumhochstämmen aus der beiliegenden Artenliste anzulegen. Pflanzabstand 10 m.
- 5.3 Je Baugrundstück sind zusätzlich 2 Laub- o. Obstbaumhochstämme und 10 Sträucher aus der beiliegenden Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- 5.4 Das Dachflächen- u. unbelastete Oberflächenwasser ist gedrosselt, d. h. mit maximal 10% der Bemessungsregenmenge an die Vorflut / Kanalisation abzugeben. Je 25 m² horizontal projizierter Dachfläche ist 1 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Alternativ kann die Errichtung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung vorgenommen werden.
- 5.5 Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist durchsickerungsfähig auszubilden

Aufgestellt, 28.10.03

Ralph Kaiser
Bauamt

Für die Pflanzung im Westerwaldkreis geeignete Laubbäume und –sträucher

Auf Böden mittlerer Standorte an Unter-, Mittel- und Oberhängen

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus) bis etwa 550 m ü. NN
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Espe	(Populus tremula)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sandbirke	(Betula pendula)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Weißdorn*	Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)
Besenginster*	Cytisus scoparius)
Hundsrose*	Rosa canina)
Weinrose*	Rosa eglanteria)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schwarzdorn*	Prunus spinosa)
Feldahorn	(Acer campestre)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

Auf frischen bis periodisch feuchten Böden der Tallagen und Hangmulden bis etwa 550 m ü. NN

Stieleiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus) bis etwa 550 m ü. NN
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Espe	(Populus tremula)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Sandbirke	(Betula pendula)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Weißdorn*	Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose*	Rosa canina)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

* Sträucher nicht zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet

Rankpflanzen

Jelängerjelier	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)

Sortenlisten für den Streuobstanbau

Sortenliste für den Westerwald

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Meckenheimer Frühe

Sauerkirschen:

Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen:

Ersinger Frühzwetsche
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetsche
Königin Victoria
Ontariopflaume
Oullins Reneclaude
Wangenheimer Frühzwetsche

Quelle: Kulturrat Westerbürg

Winterharte Bäume

Äpfel:

Blenheimer Goldrenette
Bohnapfel
Boikenapfel
Croncels
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Gelber Bellefleur
Grahams Jubiläum
Kaiser Wilhelm
Luxemburger Renette
Prinz Albrecht
Schöner aus Nordhausen
Weißer Klarapfel
Winterstettiner

Birnen:

Blumenbachs Butterbirne
Conference
Esperens Bergamotte
Esperens Herrenbirne
Frühe aus Trévoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Josephine aus Mecheln
Jules Guyot
Madame Verté
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Petersbirne
Phillippsbirne
Prinzessin Marianne
Rote Bergamotte
Vereinsdechantsbirne
Westfälische Glockenbirne

Straßen- und Wegebäume

Äpfel:

Baumanns Renette
Bohnapfel
Boikenapfel
Coulons Renette
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Graue Französische Renette
Harberts Renette
Kasseler Renette
Königlicher Kurzstiel
Landsberger Renette
Ontario
Purpurroter Cousinot
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel

Birnen:

Großer Katzenkopf
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche aus Charneux
Roter Bergamotte
Stuttgarter Geißhirtle

Quelle: Landwirtschaftskammer Rheinland, Bonn 1987.