

Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“

Ortsgemeinde 56427 Siershahn

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

I. Überplanungsrechtliche Festsetzung:

Neufassung des Bebauungsplanes

Mit dieser Neufassung des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“ tritt der Ursprungsbebauungsplan, der 1998 Rechtskraft erlangte, außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzung:

1. Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO.

Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen
-Gartenbaubetriebe und Tankstellen- sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht Bestandteil
des Bebauungsplanes.
- 1.3 Dorfgebiet (MD)
Es handelt sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Die unter § 5 Abs. 2 Ziffer 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen
-Gartenbaubetriebe und Tankstellen- sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen -Vergnügungsstätten im
Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO- sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei den landwirtschaftlichen Betrieben werden Schweinemast- und
Sauenzuchtanlagen ausgeschlossen, da hiervon zu starke Geruchsimmissionen
auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet ausgehen.
Andere landwirtschaftliche Betriebe sind zulässig.
- 1.4 Mischgebiet (MI)
Es handelt sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen
-Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a
Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch
gewerbliche Nutzung geprägt sind- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht
zulässig.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen -Vergnügungsstätten im
Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2a BauNVO außerhalb der Teile die überwiegend
durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Außerdem sind nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbe-
betriebe innerhalb der unter Punkt 1.2 (WA), 1.3 (MD) und 1.4 (MI) aufgeführten
Gebiete unzulässig:
Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO, sowie
Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der
Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 + 17 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie die Höhe der baulichen Anlagen werden wie folgt bestimmt:
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ beträgt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes 0,3.
Im Dorfgebiet wird diese mit 0,4 festgesetzt.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die GFZ beträgt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes 0,6.
Im Dorfgebiet wird diese mit 0,8 festgesetzt.
- 2.4 Anzahl der Vollgeschosse
Es sind 2 Vollgeschosse zulässig, wobei die im Punkt 2.5 angegebene Firsthöhe nicht überschritten werden darf.
- 2.5 Firsthöhe (FH)
Die Firsthöhe wird mit 9,00 m festgelegt.
Als unterer Bezugspunkt gilt der ungünstigste Punkt der an das Grundstück angrenzenden OKF Straßenfläche.
Als oberer Bezugspunkt gilt die Dachbegrenzungslinie.

2 a Begrenzung der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus werden auf max. 3 beschränkt. Für Doppelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
Eine geringfügig Überschreitung der Baugrenze nach § 23 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m² und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

3.4 In den Schutzstreifen der 20 KV – Freileitungen ist die Errichtung von Bauwerken und Nebengebäuden (Garagen) im allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung überprüft werden muss.

3.5 In den Schutzstreifen der 20 KV – Freileitungen dürfen nur Sträucher (keine Bäume) gepflanzt werden.

3 a Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

4. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 Abs. 2 + 6 und § 4 BauNVO)

4.1 Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten im Bereich der nicht überbaubaren Flächen bzw. der privaten Grünflächen (Vorgartenbereich) zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von höchstens 6,00 m zulässig.

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

5.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5.2 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. breittufiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der unter Punkt 4.2 festgelegten Gesamtbreite befestigt werden und sind durchsickerungsfähig auszubilden.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Fußwege sind mit wassergebundener Decke zu versehen und dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

5.3 Versickerung / Rückhaltung des Niederschlagswassers

Zur Minimierung der Wirkung der Versiegelung ist das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zu zuführen.

Es sind folgende Maßnahmen ^{alternativ} vorgesehen:

1. Versickerung

Versickerungsflächen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3,50 m³ sind auf den Grundstücken anzulegen. Diese Flächen sollen eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten.

Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

2. Rückhaltung

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage zu leiten. Von dort ist das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) über eine Versickerungsmöglichkeit oder in die Kanalisation der Verbandsgemeindewerke Wirges abzugeben. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlage muss mind. 3,50 m³ betragen. Die Entnahme für Brauchwasser ist zulässig. Das entsprechende Brauchwasservolumen ist dann zusätzlich zu dem Rückhaltevolumen vorzuhalten.

- 5.4 Die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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

- 6.1 Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig, Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 vorzusehen. Bei natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Punkt 6.2 Neupflanzungen heimischer oder standortgerechter Laubgehölze gem. Artenliste III vorzusehen.

- 6.2 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 (kleinkronig) 2xv, 10-12 cm StU

Bäume (großkronig) 2xv, 12-14 cm StU

Sträucher 2xv, o.B., 80-100 cm Höhe

Heister 2xv, o.B., 120-200 cm 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.

6.3 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzarten gem. Artenliste III durchzuführen, soweit keine anderen Festsetzungen dem entgegenstehen.

Die Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches entlang des Fußweges ist an der Geltungsbereichsgrenze gruppenweise mit halbhohen bis hohen strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der an den Fußweg angrenzende Bereich ist locker mit niedrigeren Sträuchern zu bepflanzen. Die Restflächen sind als strapazierfähige Wiesenflächen anzulegen, ebenso der Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung.

Die zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist entlang ihrer randlichen Begrenzung mit Gehölzen der Artenliste I vielgestaltig zu bepflanzen. Es sind vorrangig Gehölze zu verwenden, die durch ihre Wuchsform, Laubfärbung, ihre Blüten oder Früchte die Funktion der Grünfläche als Spielplatz unterstützen. Auf ganz oder in Teilen giftige oder ungenießbare Gehölze ist zu verzichten.

6.4 Anpflanzungen auf privaten Grünflächen

Anpflanzungen auf privaten Grünflächen sind mit Gehölzarten gem. Artenliste III flächendeckend durchzuführen, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

Die kombinierten Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind mehrstufig und abwechslungsreich anzulegen. Die zu erhaltenden Gehölze sind in die Neupflanzung so zu integrieren, dass ihr Bestand auch in Folge des Anwachsens der neuen Gehölze nicht gefährdet ist. Der Pflanzabstand beträgt in Abhängigkeit von der Größe der Gehölze 1,5 x 1,5 m bis

2,0 x 2,0 m. Im Bereich des Schutzstreifens der 20 KV-Leitung, die die Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches quert, sind Bodendecker zu pflanzen oder es ist eine Wiesenfläche anzulegen.

Entlang der Anliegerstraße zwischen „Bahnhofstraße“ und Haupterschließungsstraße ist auf den beiden Grünflächen eine Reihe kleinkroniger Bäume (II. Ordnung) unter Verwendung von Gehölzen gem. Artenliste II zu pflanzen. Die Bäume sind flächendeckend und abwechslungsreich mit niedrigen Sträuchern gem. Artenliste I und mit Bodendeckern (im Verhältnis von ca. 4 : 1) zu unterpflanzen.

Die Grünflächen nördlich des Spielplatzes entlang des Fußweges bzw. der Anliegerstraße sind gem. den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls mit kleinkronigen Bäumen gem. Artenliste II sowie flächendeckend und abwechslungsreich mit niedrigen Sträuchern gem. Artenliste I und mit Bodendeckern (im Verhältnis von ca. 4 : 1) zu bepflanzen.

6.5 Anpflanzungen im Straßenraum

Baumpflanzungen im Straßenraum sind gem. der Artenliste II durchzuführen. Die Standorte sind zeichnerisch festgesetzt und befinden sich überwiegend auf den Grundstücksflächen. Als Standorte im Straßenraum sind offene Beete in einer Größe nicht unter 2 x 2 m vorzusehen.

Die öffentliche Grünfläche im Straßenraum der Anliegerstraße zwischen „Bahnhofstraße“ und Haupterschließungsstraße ist mit einem kleinkronigen Baum gem. Artenliste II sowie mit niedrigen Sträuchern gem. Artenliste I und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

In Einzelfällen kann von der Einhaltung eines Baumstandortes abgesehen werden, wenn dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. In diesem Fall kann der Baumstandort (und eventuell derjenige benachbarter Bäume) gegenüber der Darstellung im Plan bis zu einem Abstand von max. 3,0 m parallel zum Straßenverlauf versetzt werden.

6.6 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

- 6.6.1 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. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5 % der Gesamtzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

- 6.6.2 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 m² 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.

- 6.6.3 Ungegliederte, geschlossene, über 20 m² große Wandflächen an Gebäuden sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Ausgleichsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den von der Gemeinde Siershahn bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Leuterod sind den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten und Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

- Gehölzpflanzungen zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet auf privaten Grünflächen → Allgemeines Wohngebiet
- Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen (beinhaltet nur den Teilbereich mit Gehölzpflanzungen auf den Parzellen 2571/3, 2532/3, 2533 – 2537) → Allgemeines Wohngebiet
- Entwicklung von strukturreichen Krautfluren und Pflanzen von Gehölzen bei Leuterod (Teilfläche A) → Allgemeines Wohngebiet
- Pflanzen einer Obstbaumreihe und Entwicklung einer strukturreichen Krautflur bei Leuterod (Teilfläche C) → Allgemeines Wohngebiet

- Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen entlang des Fußweges im Norden des räumlichen Geltungsbereiches (Parzellen 2534, 2535) → Mischgebiet
- Sämtliche sonstigen Gehölzpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen entlang von Verkehrsflächen und Fußwegen → Mischgebiet
- Entwicklung von strukturreichen Krautfluren und Pflanzen von Gehölzen bei Leuterod (Teilfläche D, Parzelle 1405) → Mischgebiet
- Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen (beinhaltet nur den Teilbereich mit Gehölzpflanzungen auf den Parzellen 2555 – 2557) → Dorfgebiet
- Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen (Parzelle 2571/2) → Dorfgebiet
- Entwicklung von strukturreichen Krautfluren und Pflanzen von Gehölzen bei Leuterod (Teilfläche D, Parzelle 1444) → Dorfgebiet
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße → Verkehrsflächen
- Gehölzpflanzungen im Norden des räumlichen Geltungsbereiches auf öffentlichen Grünflächen → Verkehrsflächen
- Pflanzen von Gehölzgruppen und Entwicklung einer strukturreichen Krautflur bei Leuterod (Teilfläche B) → Verkehrsflächen
- Entwicklung einer Krautflur und Pflanzung von Gebüschgruppen bei Leuterod (Teilfläche E) → Verkehrsflächen

Artenliste I

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf Grundstücksfreiflächen

großkronige Bäume:

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

Sonst. einheimische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten

kleinkronige Bäume:

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

Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Chaenomeles japonica</i>	Scheinquitte
<i>Colutea arborescens**</i>	Blasenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Ilex aquifolium*</i>	Stechpalme
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum**</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Lycium halimifolium**</i>	Gemeiner Bocksdorn
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fünffingerstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus**</i>	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:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> "Baumannii"	Roskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Inermis"	Lederhülsenbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

kleinkronige Bäume:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus</i> "Carrierei"	Apfeldorn
<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Artenliste III

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Bäume:

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

Sträucher:

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

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL.IS.339) sowie § 86 Abs. 1 - 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL.S.307)

1. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO):

- 1.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz.

2. Außengestaltung der baulichen Anlagen:

2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur mit geneigtem Dach zulässig.

Mansarddächer sind zulässig. Die Dachneigung kann hierbei von der nachfolgend angegebenen Dachneigung abweichen.

Gewölbte Dächer sind nicht zulässig, gewölbte Dachaufbauten sind jedoch zulässig.

Die Dachneigung ist auf 25° bis 45° festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen können mit Dachneigungen unter 25° bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3 Dach- und Baukörpergestaltung

Glasierte Betondachsteine sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

- 3.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 3.2 Einfriedungen
- 3.2.1 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.
Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendrahtzäune zulässig.
Die Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.
- 3.2.2 Abfallbehälterplätze
- Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

IV. Festsetzungen für die landespflegerischen Maßnahmen / Aspekte:

Der landespflegerische Planungsbeitrag (Stand: Oktober 2001) ist als Anlage beigefügt.

Die landespflegerischen Aspekte wurden sowohl in die Planurkunde als auch in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

V. Allgemeine Hinweise (ohne rechtsbildenden Charakter)

1. **Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen**

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch Einreichen des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

2. **Bodenbefestigungen**

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

3. **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

56422 Wirges, im Mai 2002

Hübinger, Dipl.-Ing.