

Textfestsetzungen gemäß § 9 BauGB
zum Bebauungsplan 'Im Hirschhahn' der Gemeinde Siershahn

I Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Abs. 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffern 2 und 3 und § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 zulässigen bzw. als Ausnahmen zulässigen Vorhaben werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschosßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 bestimmt; die Geschossigkeit wird auf höchstens 2 Geschosse ohne Drempeel festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.

5. Grundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

6. Zulässige Zahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen + 1 Einliegerwohnung zulässig.

7. Empfohlene Maßnahmen für die Einsparung von Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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 Rückhalteanlagen geleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen/Rückhalteanlagen soll mindestens 20 l/m² bedachte Grund-

fläche 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.

Von den Rückhalteinrichtungen darf das Regenwasser nur gedrosselt, max. 1 m³/Std., an die öffentliche Entsorgung abgegeben werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insgesamt 6.600 m² (=100 %) östlich des Friedhofes: Flur 19, Teile des Flurstücks 19) werden den Flächen der Wohnbebauung und den Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet

- a) Der Eingriff durch die Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) auf den noch nicht bebauten bzw. vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch nicht bebauten Grundstücken (Versiegelung = 3.000 m², entspr. 80 % der Gesamtversiegelung, darüber hinaus Verlust von Gehölzbeständen und Krautfluren) wird kompensiert durch:
- | | | |
|---|---|----------------------------|
| – | Anlage von 2 Gehölzbeständen (je 600 m ²) | 1.200 m ² |
| – | Entwicklung einer Kraut- und Hochstaudenflur (durch Sukzession), Anteil an der Gesamtfläche | <u>4.080 m²</u> |
| | | 5.280 m ² |
- b) Der Eingriff durch die Verkehrsflächen (Versiegelung = 700 m², entspr. 20 % der Gesamtversiegelung) wird kompensiert durch:
- | | | |
|---|---|----------------------------|
| – | Anlage eines Gehölzbestandes | 170 m ² |
| | Pflanzen einer Baumgruppe | 100 m ² |
| – | Entwicklung einer Kraut- und Hochstaudenflur (durch Sukzession), Anteil an der Gesamtfläche | <u>1.050 m²</u> |
| | | 1.320 m ² |

II Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dach-/Baukörpergestaltung

Alle baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von bis zu 45° auszubilden.

1.2 Dachgauben

Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/5 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

1.3 Material/Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Bebauung sind hochglänzende Materialien (aus Kunststoff) sowie grellbunte Farben unzulässig.

Wellplatten und Blecheindeckungen dürfen nicht verwendet werden.

Die Dacheindeckung ist nur in schieferfarbenen, roten und braunen Farbtönen zulässig.

1.4 Dachformen

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
Untergeordnete Gebäude und Nebenanlagen können mit einem Flachdach ausgestattet werden.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

2.2 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Stacheldraht ist unzulässig.
Maschendrahtzäune sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m und müssen bepflanzt und eingegrünt werden.

3.2 Mauern sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

3.3 Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3.4 Als Einfriedung sind außerdem Hecken zulässig.

3.5 Zur Straße hin dürfen Einfriedungen der Ziffern 3.1, 3.3 und 3.4 eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

4. Passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation wird festgesetzt, die Gebäude im Baugebiet passiv zu schützen und den Außenwohnbereich an der der Landesstraße (neu) abgewandten Häuserseite anzuordnen.

Passive Schutzmaßnahmen am Gebäude sind:

- Grundrisse der zu planenden Gebäude so gestalten, daß keine Schlaf- und Wohnräume zur Landesstraße (neu) ausgerichtet werden (Küchen, Bäder und Wirtschaftsräume können angeordnet werden),
- Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einbauen
- bei Schlafräumen zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Dauerlüftern, die ausreichenden Luftaustausch gewährleisten (das bewertete Schalldämm-Maß sollte $R_w' = 30 - 34$ dB betragen)

Wirges, Februar 1995/Juli 1996

Bebauungsplan " Im Hirschhahn "

Architekturbüro
Herkenroth + Merfels
Am Eschenacker 8
56422 Wirges

A u s g e f e r t i g t :

Udo Herkenroth, Architekt



Gemeinde Siershahn, 13. März 1997

(Böckling) Ortsbürgermeister

III. Landespflegerische Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche 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 2 abzuschichten 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 Entwicklung von Kraut- und Hochstaudenfluren

Die Flächen der zu entwickelnden Kraut- und Hochstaudenfluren südlich der Bahn sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, eine Einsaat erfolgt nicht, die Flächen werden der Sukzession überlassen.

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

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten, Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 vorzusehen. Bei natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Ziffer 2.2 Neupflanzungen heimischer und standortgerechter Laubgehölze gem. Artenliste 1 oder 2 vorzusehen.

2.2 Allgemeine Festsetzungen zu Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Die im Plan festgesetzten Gehölzbestände sind zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt bodenverbessernde Maßnahmen entsprechend DIN 18916 ein.

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

Bäume	2xv, 10-12 cm StU
Sträucher	2xv, o.B., 60-100 cm Höhe
Heister	2xv, o.B., 120-200 cm Höhe
2xv, o.B.	= 2-mal verpflanzt, ohne Ballen
StU	= Stammumfang

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

2.3.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß zeichnerischer Darstellung Gehölzbestände und Baumgruppen zu pflanzen. Die Gehölzbestände sind mehrstufig und abwechslungsreich anzulegen. Im Kern sind Bäume I. und II. Ordnung, an den Rändern Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Zu verwendende Arten siehe Artenliste 1.

2.4 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

2.4.1 Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu pflegen, alle Pflanzungen sind vielfältig und abwechslungsreich auszuführen.
Die zu pflanzenden Gehölzarten sind zu mindestens 90 % der Gesamtanzahl der Pflanzen der Artenlisten 1 und 2 zu entnehmen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

2.4.2 Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 85 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen gem. Artenliste 1 zu bepflanzen.
Je angefangene 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Artenliste 1 bzw. 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Die im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden angerechnet.
Pflanzungen im Bereich der freizuhaltenden Sichtflächen an den Einmündungen zur Stetzelmannstraße dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

2.4.3 Geschlossene, fensterlose Wandflächen ab einer Größe von 20 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.

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

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insgesamt 6.600 m² (=100 %) östlich des Friedhofes) werden den Flächen der Wohnbebauung und den Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet.

- a) Der Eingriff durch die Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) auf den noch nicht bebauten bzw. vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch nicht bebauten Grundstücken (Versiegelung = 3.000 m², entspr. 80 % der Gesamtversiegelung, darüber hinaus Verlust von Gehölzbeständen und Krautfluren) wird kompensiert durch:
- | | |
|---|----------------------------|
| - Anlage von 2 Gehölzbeständen (je 600 m ²) | 1.200 m ² |
| - Entwicklung einer Kraut- und Hochstaudenflur (durch Sukzession), Anteil an der Gesamtfläche | <u>4.080 m²</u> |
| | 5.280 m ² |
- b) Der Eingriff durch die Verkehrsflächen (Versiegelung = 700 m², entspr. 20 % der Gesamtversiegelung) wird kompensiert durch:
- | | |
|---|----------------------------|
| - Anlage eines Gehölzbestandes | 170 m ² |
| - Pflanzen einer Baumgruppe | 100 m ² |
| - Entwicklung einer Kraut- und Hochstaudenflur (durch Sukzession), Anteil an der Gesamtfläche | <u>1.050 m²</u> |
| | 1.320 m ² |

TEIL B: ARTENLISTEN ZUR GEHÖLZVERWENDUNG

Artenliste 1

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

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

Sträucher:

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

Artenliste 2

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf privaten Grundstückensämtliche Bäume und Sträucher der Artenliste 1, zusätzlich**Bäume:**

Deutscher Name	Botanischer Name
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> "Baumannii"
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> "Inermis"
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Rotdorn	<i>Crataegus</i> "Carrierei"
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Sonst. einheimische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten	

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Gemeiner Bocksdorn*	<i>Lycium halimifolium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Lavendel	<i>Lavendula angustifolia</i>
Scheinquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Blasenstrauch*	<i>Colutea arborescens</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldrebe, Clematis (in Sorten)	<i>Clematis spec.</i>
Geißblatt (in Sorten)	<i>Lonicera spec.</i>

Anmerkungen:

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

TEIL C: ALLGEMEINE HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

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/m² bedachte Grundfläche 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. Freiflächengestaltung als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

3. Düngung, Pflanzenschutz auf den Grundstücksflächen

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

Koblenz
10. Juni 1996

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Zweigstelle Koblenz
Schloßstr. 23
56068 Koblenz

Bebauungsplan " Im Hirschhahn "

A u s g e f e r t i g t :

Ortsgemeinde Siershahn, 13. März 1997

(Böckling) Ortsbürgermeister

