



# AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS TEILGEBIET „STEINENBERG NORD“

der  
Stadt Kirn

im  
Landkreis Bad Kreuznach

## TEXT ZUR PLANURKUNDE

- I. Allgemeines
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise



INGENIEURBÜRO  
GÜNTER RETZLER



STADT KIRN

## Text zur Planurkunde

### **A. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichen-  
erklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
  - 1.1 Die baurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.09.1997  
(BGBl. S.2141)
  - 1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung  
BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der jetzt geltenden Fassung.
  - 1.3 § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998  
(GVBl. S. 365 ff)
  - 1.4 § 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die  
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12.  
1990 in der geltenden Fassung.

### **B. Textfestsetzungen**

gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.09.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung  
mit § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) und der Verordnung  
über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990  
(BGBl. I, S. 132)

### **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 Teilgebiet des Bebauungsplanes „Steinberg Nord“ liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Kim in dem Flur 2. Als vorhandene Zuwegung dienen die Josef-Görres-Straße (K5) und die stadteigene Steinbergstraße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planurkunde mit einer starken, „schwarz“ gestrichelten 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

Gem. § 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.

Gem. § 1, Abs. 6 BauNVO werden folgende, gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, nicht zugelassen :

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

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

Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
II	0,3	0,5	-

Aus Gründen des Bodenschutzes wird die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19, Abs. 4 BauNVO auf max. 30 % begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt II.

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

Zu dem 1. Vollgeschoß im aufgehenden, umlaufend in voller Geschoßhöhe freistehenden Mauerwerk ist je nach natürlichem Geländeverlauf entweder ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß oder ein 2. Vollgeschoß im Kellergeschoß zulässig.  
(siehe Systemskizze Seite 4.a)

Ein Drempe (Kniestock) von maximal 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Ringanker ist zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der maximale Anzahl der Vollgeschosse bereits eingeschränkt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufpunkthöhe festgelegt.

Max. Traufpunkthöhe ..... = 6,00 m

Die Traufpunkthöhe ist der Schnittpunkt von Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut und ist als Systemschnitt auf Seite 4.a der textlichen Festsetzung dargestellt. Die Höhen sind bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf im Bereich der betroffenen Gebäudewand. Bei größeren Hangneigungen kann ausnahmsweise auch als Bezugshöhe das angefüllte Gelände herangezogen werden

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

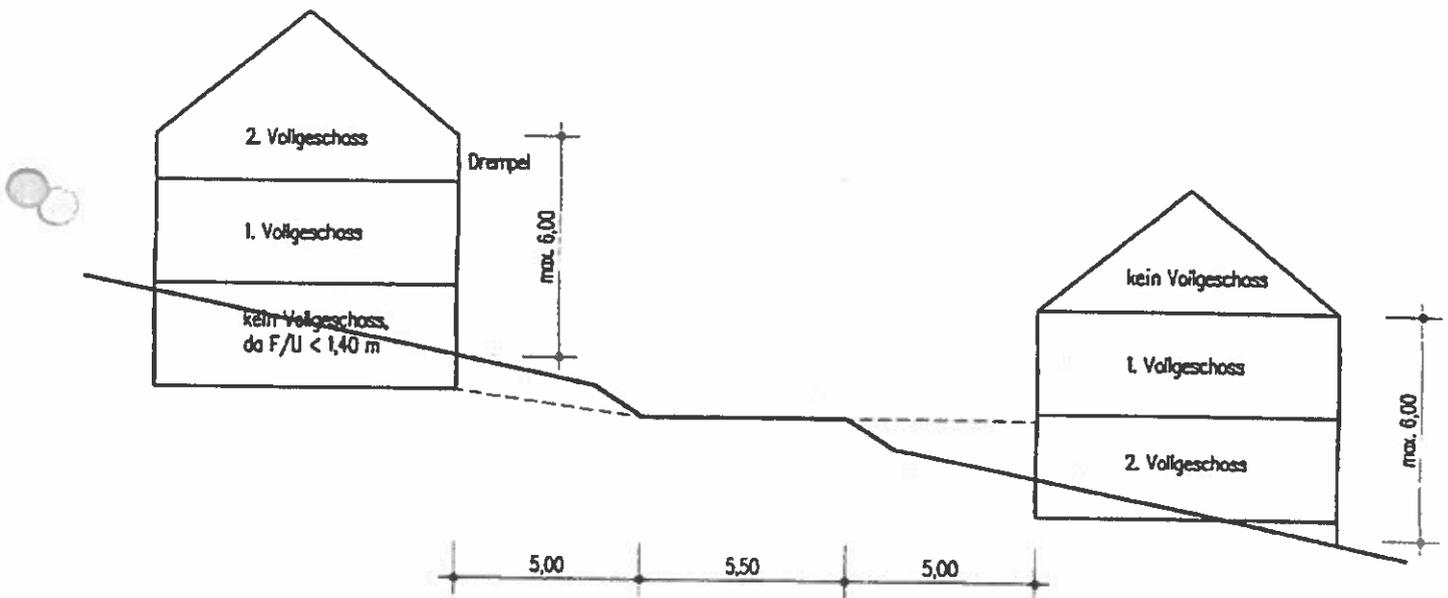
Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird, d.h. an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen sind die Mindestsichtfelder nach EAE 85/95 von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Systemskizze zu den Festsetzungen für Vollgeschosse und Traufpunkthöhen  
( in Verbindung mit §2 Abs. 4 und 6, LBauO )

a) Beispiele bei größerer Hangneigung Urgelände

Variante 1 (mit Drempel)

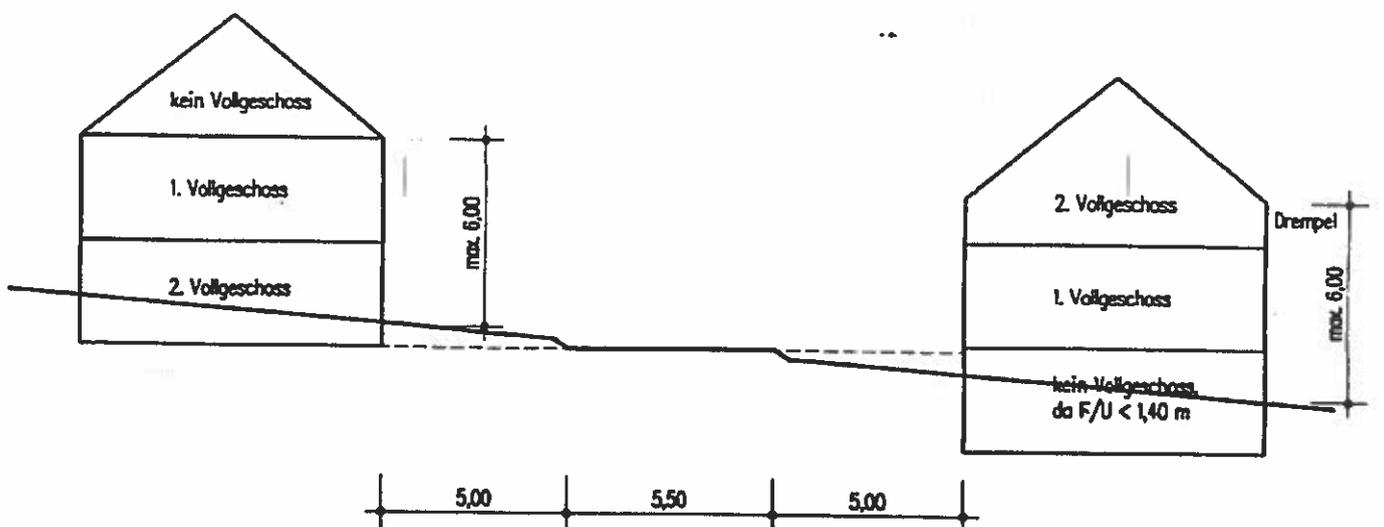
Variante 2 (ohne Drempel)



b) Beispiele bei leichter Hangneigung Urgelände

Variante 1 (ohne Drempel)

Variante 2 (mit Drempel)



7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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. (siehe auch Pkt. 6)

8. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innergebietlichen Verkehrsflächen haben nutzbare Breite von 7,50 m (Str.A), 5,50 m (Str. B, C, D) und 4,00 m (Stichstr. E). Die Straße A soll einen einseitigen, erhöhten Bürgersteig erhalten; alle anderen Straßen werden als gemischt-genutzte Verkehrsflächen (Einteilung in Fahr- und Gehbereich ohne höhenmäßige Trennung) ausgebildet.

Die beim Straßenbau anfallenden Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

10. Abwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser/Regenwasser

Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann (Verwertung, Versickerung), ist die Einleitung in einen Oberflächenwasserkanal bzw. in die dargestellten Mulden und Gräben vorzunehmen.

Vor der Einleitung in den Hundstallbach sind entsprechende Retentionselemente (zentrale Rückhaltemulden mit Grundablass) herzustellen, die durch ihr Speichervolumen einen verzögerten Abfluß bewirken.

Die notwendigen Entwässerungsgräben sind in der Planurkunde gem. der Anlage zur PlanzV 90 Nr. 7 als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

## 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 (BauGB))

### 11.1 Ausbildung von Zufahrten, Stellplätzen, Hofflächen, etc.

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

### 11.2 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturmah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen zu begrünen.

#### Pflegemaßnahmen

Die nach § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September / Anfang Oktober.

#### Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen zwischen den Bauflächen sowie am Südwestrand des Plangebietes sind zum Aufbau einer Grünschneise sowie zur Wohngebiets-Eingrünung bzw. -durchgrünung Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 25% der verbleibenden Fläche sind am Rande der Entwässerungsanlagen Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister.

- In dem langgestreckten Bereich zwischen der Kurve der K 5 (Einlauf unter der Straße) und der Straße (ca. 1660 m<sup>2</sup>) sind insgesamt 12 Bäume zu pflanzen und insgesamt 400 m<sup>2</sup> flächige Pflanzungen anzulegen

- In dem mittleren Bereich zwischen der Planstraße und dem Fußweg oberhalb des Spielplatzes (etwa auf der Fläche des derzeitigen Bolzplatzes; ca. 1150 m<sup>2</sup>) sind 8 Bäume zu pflanzen und insgesamt 270 m<sup>2</sup> flächige Pflanzungen anzulegen
- In dem südwestlichen Randbereich entlang des Hundsstallbaches (ca. 1010 m<sup>2</sup>) sind 7 Bäume zu pflanzen und insgesamt 240 m<sup>2</sup> flächige Pflanzungen anzulegen.

Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen; dabei darf jedoch die unten vorgegebene Anzahl der Bäume sowie die Mindestfläche der Pflanzungen nicht unterschritten werden.

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 mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

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 Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualität sind mindestens erforderlich:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der Versickerungsbereiche) sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g/m<sup>2</sup> oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

### 11.3 Sicherung und Pflege des pauschal geschützten Halbtrockenrasens

Der im Nord-Nordwesten des Geltungsbereiches vorhandene Halbtrockenrasen ist gemäß § 24 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) pauschal geschützt (*siehe separates Planzeichen*) und darf somit weder beseitigt, zerstört, beschädigt noch in seinem charakteristischen Zustand verändert werden.

Halbtrockenrasen müssen gemäht oder beweidet werden, um sie zu erhalten. Als Maßnahmen zu ihrem gesetzlich vorgeschriebenen Erhalt sind zu nennen:

- Initiale partielle Entbuschung der expansiven Schlehen-Gehölze mit dem Ziel eines Deckungsgrades der Gehölzflächen von ca. 15% - somit also vor allem Verhinderung einer weiteren Ausdehnung der Gebüsche.
- Pflegemahd einmal jährlich ab Mitte Juli; dabei Belassen vereinzelter (kleiner, jährlich alternierender) Altgrasflächen zur Erhöhung der Habitatvielfalt.
- Abtransport des Mahdguts bzw. Gehölzschnittes

- **Alternativ:** Beweidung durch Wander-Schafherde (nicht vor Juli) mit anschließendem Säuberungsschnitt. Die Beweidung sollte in weiten Bereichen und stets jährlich variierende Bereiche unbeweidet belassen.

Die Maßnahmen sind – in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - in ein großräumiges Pflegekonzept für Magerrasen zu integrieren und mit dem Biotopbetreuer des Landkreises zu koordinieren.

#### **11.4 Erhalt bzw. Aufwertung des Hundsstallbaches mitsamt seiner Uferböschung**

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte des Hundsstallbaches, einschließlich seiner Uferbereiche, sind ebenfalls als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Seine naturnahen Abschnitte (im Geltungsbereich sind dies fast alle nicht verrohrten Bereiche; insbesondere auch entlang des Spielplatzes, südlich der Einmündung der Steinenbergstraße in das Plangebiet) sind einschließlich der bewachsenen Uferböschungen und Randstreifen zu erhalten. Im Bereich des Spielplatzes ist der Zutritt spielender Kinder durch einen Zaun zumindest einzuschränken, d.h. auf einen schmalen Bereich zu konzentrieren, da dadurch bislang die Gewässerstruktur gestört wurde.

Die verrohrten Abschnitte in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches (derzeit von Gärten und verbuschten Brachflächen überstellt) sind weitestmöglich zu öffnen und zu renaturieren.

Dafür ist - in enger Abstimmung mit der Wasserwirtschaft und der Unteren Landespflegebehörde - eine differenzierte Ausführungsplanung zu erstellen.

#### **11.5 Gestaltung der übrigen Grün- bzw. Landespflegeflächen**

Die verbleibenden (in Verbindung mit der Randsignatur für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, aber nicht in Verbindung mit einer Pflanz- oder Erhaltungsbindung festgesetzten) Öffentlichen Grünflächen - kleinere Flächen unter dem bzw. randseits des Schutzstreifens der Freileitung - können der freien Entwicklung zu überlassen werden (in Abstimmung mit dem Versorgungsträger).

Die Fläche am Nordwestrand (Flurstück 31/4) ist zunächst von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Planungsträger möchte sich die Verwendung der Fläche ansonsten vorbehalten. Denkbar wäre eine nutzbare Grünfläche (mit Pufferstreifen zum Hundsstallbach !) oder aber - aufgrund ihrer Aufwertbarkeit am Rande des zu renaturierenden Baches - als Landespflegefläche (ggf. im Rahmen eines Ökokontos).

#### 11.6 Pflanzung einer Baumreihe entlang der Josef-Görres-Straße

Entlang der Josef-Görres-Straße am östlichen Rand des Baugebietes ist innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Randstreifen an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Standorten Bäume I. und II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Diese erstreckt sich zwischen Bauplatz Nr. 2 und dem Kreisels (7 Bäume zwischen Fußweg und Privatgrundstücken) sowie nördlich des Kreisels bis zum Schutzstreifen der Freileitungstrasse in der Kurve.

Um den Charakter der Straße als gliederndes Element zu betonen, wird die Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich. Die in der Planurkunde des Bebauungsplanes vorgegebenen Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann ggf. den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei allerdings höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden und ein Abstand von mindestens 12 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden sollte.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Die Zwischenräume sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m<sup>2</sup> oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen, da eine Gehölzpflanzung in dem schmalen Streifen aufgrund des angrenzenden Fußweges nicht sinnvoll ist (erhöhter Pflegeaufwand). Ein Hereinwachsen von privaten Pflanzungen (s. Pkt. 11.7) ist hier jedoch möglich.

#### 11.7 Bepflanzung der privaten Grünflächen entlang der Josef-Görres-Straße

Zur besseren Einbindung des Wohngebiets in den Stadtrandbereich sind in dem schmalen, als private Grünfläche festgesetzten Streifen entlang der Josef-Görres-Straße (Baugrundstücke 3-13) flächendeckende 2-reihige Pflanzungen mit Landschaftssträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste anzulegen. Die Gehölze sind im 1-Meter-Abstand untereinander zu pflanzen. Dabei ist das Hereinragen der Pflanzungen in den nachfolgenden, mit einer Baumreihe überstellten öffentlichen Grünstreifen möglich.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Diese Pflanzungen sind auf den Anteil der vorzunehmenden Bepflanzung auf den Privatgrundstücken (s. Pkt. 11.9) anzurechnen.

#### 11.8 Bepflanzung der Grünfläche am Westrand des Geltungsbereiches

Die Öffentliche Grünfläche in der Kurve der K 5 (zwischen den Baugrundstücken Nr. 13 und 14 bzw. 29 und dem Schutzstreifen der Freileitung) sind, zur Abschirmung des Baugebietes zur Kreisstraße hin, als flächendeckende Rasterpflanzung mit Sträuchern

und Bäumen II. Ordnung anzulegen. Die Pflanzung sollte etwa aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister zusammengesetzt sein. Die einzuhaltenden Mindestabstände zur Straße (zwischen den Bäumen der geplanten Baumreihe) von 4,0 m mit Bäumen II. Ordnung sind zu beachten. Die Mindestqualitäten der Gehölze entspricht den in Pkt. 11.2 beschriebenen.

Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Die Gehölze sind im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Die verbleibenden Flächen (im Bereich der Freileitung und ihrer Schutzstreifen) können der freien Entwicklung überlassen werden (in Abstimmung mit dem Versorgungsträger!).

#### **11.9 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke**

Grundsätzlich sind mindestens 10 % der Gesamtgrundstücksfläche als flächendeckende Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans anzulegen und zu erhalten.

Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück im Vorgartenbereich an den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Dies dient vor allem der ästhetischen Aufwertung der gesamten Straßenflucht.

An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden.

**Mindest-Pflanzqualitäten:**

**Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.**

11.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
im öffentlichen und privaten Raum

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 pyraeaster - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris – Berberitze  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Waldhasel  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdom  
Crataegus oxyacantha – Zweigriff. Weißdom  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Rainweide  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Weichselkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdom  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Ribes alpinum - Johannisbeere  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose  
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	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers
Frühzwetsche	Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche

Kirschen: (auf *Vogelkirschensämling*)

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

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

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklode	Reneklode aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Gemeiner Efeu)	Clematis-Arten (Waldrebe)
Lonicera-Arten (Geißblatt)	Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Parthenocissus tricuspidata i.S. (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa-Arten (Kletterrosen)	Vitis vinifera (Weinrebe).

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3x verpflanzt, Stammumfang 8-10cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbisschutz anzubringen.

#### 11.11 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzbestände auf der Böschung unterhalb der K 5 sind zu erhalten.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten flächigen Gehölzbestände beiderseits des Hundsstallbaches im Nordwesten des Geltungsbereiches (Schlehen-Gehölze, Eichen-Hainbuchen-Gehölze) sind zu erhalten. Es ist jedoch ein weiteres Vordringen des großen Schlehen-Gebüsches in die Halbtrockenrasen-Flächen zu verhindern.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Baumreihe auf der östlichen, vom geplanten Baugebiet abgewandten Seite an der Josef-Görres-Straße ist zu erhalten.

Mehrere Einzelbäume im Geltungsbereich werden mit einer Erhaltungs-Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB belegt. Dies betrifft mehrere Bäume entlang des Hundsstallbaches (u.a. Weiden, Kastanien und Nussbäume), zwei Bäume unmittelbar an der K 5 am Südrand des Geltungsbereiches sowie mehrere Exemplare im Oberlauf des bestehenden Grabens, somit also in bzw. randseits des geplanten Entwässerungsbereiches am nordwestlichen Rand des Baugebietes. Auch diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl.S.365) in der jetzt geltenden Fassung.

#### **Dachgestaltung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- (SD), Pult- (PD) und Walmdächer (WD) und daraus abgeleitete Formen von 20° bis 48° Neigung zulässig.

Bezüglich der Zulässigkeit von Drempe (Kniestock) - siehe Text Ziff. 3.

Es sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig.

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur „dunkel getönt“ ausgeführt werden (z.B. schwarz, schiefergrau, braun, rot). Eindeckungen mit Wellplatten sowie glänzende oder glasierte Oberflächen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.) die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

#### **Fassaden, Außenwandflächen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig; grelle Farben sind zu vermeiden.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,50 m sein.

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

### Vorgärten

Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50% für Kfz-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden. Der verbleibende Anteil ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### Hinweise:

#### 1. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des geänderten Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (zuletzt geändert am 05.04.1995) vorrangig auf den einzelnen 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.

Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine vorgenannte Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, so kann das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in den mittig verlaufenden Muldengraben oder in den Oberflächenwasserkanal innerhalb der Straße eingeleitet werden.

Darüberhinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6,00 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

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

#### 2. Baugrund

Für das Baugebiet wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. (Gutachten vom 07.12.2000, Geotechnik GmbH, Mainz) Demnach ist das Gelände grundsätzlich bebaubar. Näheres regelt das Gutachten, das als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

### 3. Immisionen durch Verkehrsgeräusche

Für das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung angestellt (Gutachten vom 26.07.2001, Büro Pies, Boppard). Nähere Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan und dem genannten Gutachten, das Bestandteil der Begründung ist.

### 4. Böschungen

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 Erschließungsplanung informieren.

### 5. Landespflege

Für das Baugebiet wurde eine landespflegerische Begleitplanung erstellt (Dörhöfer u. Partner, Februar 2001) und als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

### 6. Baugrundstücke

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen wurden in Form einer ununterbrochenen roten Linie (siehe Zeichenerklärung) eingetragen.

### Ausgefertigt:

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

Kirn 05.09.2001

  
Fritz Wagner  
Bürgermeister

