

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

##### **I.1.1.1 Für die Teilgebiete WA1 bis WA3 gilt:**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 genannte Ausnahme "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" Bestandteil des Bebauungsplans und somit allgemein zulässig wird.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

##### **I.1.1.2 Für das Gebiet GE gilt:**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 bis 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO, ergänzt durch §§ 19, 20 BauNVO)

#### **I.1.2.1**

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den Teilbereich WA2 und WA3 festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und

einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind.

### **I.1.2.2**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Teilbereich WA1 die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 30 % überschritten werden darf.

### **I.1.2.3**

Weiterhin werden für die Bereiche WA1 bis WA3 maximale Firsthöhen ( $FH_{max}$ ), differenziert nach Berg- und Talseite, festgesetzt.

Für die Grundstücke, die von der Straße aus talseitig liegen:

**Bereich WA1**

$FH_{max} = 9,5 \text{ m}$

$GH_{max} = 5,5 \text{ m}$  (bei begrünten Flachdächern)

**Bereich WA3**

$FH_{max} = 10,5 \text{ m}$

$GH_{max} = 5,5 \text{ m}$  (bei begrünten Flachdächern)

**Bereich WA2**

$FH_{max} = 10,5 \text{ m}$

$GH_{max} = 5,5 \text{ m}$  (bei begrünten Flachdächern)

Für die bergseitig, d. h. oberhalb der Straße gelegenen Grundstücke:

**Bereich WA1**

$FH_{max} = 11,0 \text{ m}$

$GH_{max} = 7,0 \text{ m}$  (bei begrünten Flachdächern)

**Bereich WA1a**

$FH_{max} = 13,8 \text{ m}$

$GH_{max} = 8,0 \text{ m}$  (bei begrünten Flachdächern)

**Bereich WA2**

$FH_{max} = 11,0 \text{ m}$

$GH_{max} = 7,0 \text{ m}$  (bei begrünten Flachdächern)

**Bereich WA3**

$FH_{max} = 11,0 \text{ m}$

$GH_{max} = 6,50 \text{ m}$  (bei begrünten Flachdächern)

Als unterer Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der nächstgelegenen, anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

### Definition Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe (GH - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 10°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 10°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.a.;
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. a.).

#### **I.1.2.4**

entfällt.

#### **I.1.2.5**

*Für die Baugebiete WA1 bis WA3 sind eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 gemäß Planeintrag festgesetzt.*

Für den Teilbereich GE werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 festgesetzt.

#### **I.2 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für die Teilbereiche WA1 bis WA3 wird offene Bauweise festgesetzt. Für das GE-Gebiet ist ebenso die offene Bauweise maßgeblich.

#### **I.3 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die festgesetzte, unterirdische Leitungstrasse der Hauptwasserversorgungsleitung ist von Überbauung und störendem Bewuchs freizuhalten.

#### **I.4 Flächen für Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Planung zur Regenrückhaltung/-versickerung wurde inzwischen durch die technische Planung konkretisiert. Eine Genehmigung von der Wasserbehörde liegt vor. Die Flächen sind in der Planzeichnung

festgesetzt. Weiterer Regelungsbedarf im Zuge des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

**I.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**I.5.1**

Zufahrten, Kfz-Stellplätze und sonstige Hof-, Stell- und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) wassergebundene Decken, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

**I.5.2**

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 1,5 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o. ä.). Alle im Planungsgebiet zu pflanzenden Bäume sind mit Dreibock anzupfählen. Die Randbereiche sind mit einem Verbissschutz zu versehen.

**I.5.3**

In den mit "RV" gekennzeichneten Teilen des Bebauungsgebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Regenwasserspeichers mit Entnahme von Brauchwasser auf den privaten Grundstücken bleibt hiervon unberührt.

**I.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25a und b BauGB)

**I.6.1 Obstbrache östlich der Mälzerei - M 1**

Die offenen Wiesenbereiche in der Obstbrache talseits des Feldweges hinter der Mälzerei sind durch einmalige Mahd pro Jahr freizuhalten. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni, Schnittgut abfahren. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzung von Hochstämmen der gleichen Art zu ersetzen. Abgestorbene Obstbäume sind ebenso wie die Flächenanteile, in denen sich ein geschlossener Gehölzbestand entwickelt hat, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Innerhalb des geschlossenen Gehölzbestandes befindliche Koniferen sind zu entfernen.

### **I.6.1.1**

Nach Abriss des Gebäudes nordöstlich der Mälzerei ist dieser Bereich der Obstbrache anzugliedern und ebenfalls als Obstwiese zu entwickeln. Hierzu ist oberhalb der Uferzone durch Auflegen von Schnittgut aus der Obstbrache Grünland zu entwickeln und analog zu der Obstbrache einmal pro Jahr Mitte Juni zu mähen. Zusätzlich sind fünf Obstbäume aus der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen. Die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Pflanzschnitt und regelmäßigen Erziehungschnitten in den Folgejahren zu versehen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 8 cm bis 10 cm.

### **I.6.2 Bachuferwald am Reiffelbach - M 2**

Vorhandener Bachuferwald am Reiffelbach ist zu erhalten und der freien Entwicklung zu überlassen. Bestandslücken im Bachuferwald bzw. im Ufergehölzsaum des Reiffelbachs sind durch Neuanpflanzungen von Eschen (*Fraxinus excelsior*), Erlen (*Ainus glutinosa*) und Weiden (*Salix fragilis*, *S. alba*, *S. x rubens*) in der Uferzone zu schließen. Die Neuanpflanzungen sind, in Anlehnung an den vorhandenen Bestand, maximal zweireihig aufzubauen.

Erforderliche Mindest-Pflanzqualität:

Eschen, Erlen: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, Stammumfang 12 cm bis 14 cm

Weiden: Steckhölzer aus benachbarten Beständen verwenden.

#### **I.6.2.1**

Nach Abriss des Gebäudes nordöstlich der Mälzerei am Reiffelbach ist auch an diesem Gewässerabschnitt in der Uferzone ein Bachuferwald durch maximal zweireihige Initialpflanzungen mit den genannten Arten herzustellen.

### **I.6.3 Grünlandpflege im erweiterten Auenbereich des Reiffelbach - M 3**

Die innerhalb des nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Bereiches gelegenen Wiesenflächen in der Reiffelbachaue und südlich angrenzend sind wie folgt zu pflegen:

Entlang des Reiffelbachlaufes sollen auf einem 10 m breiten Streifen gewässertypische Pflanzengesellschaften gefördert werden. Hierzu ist ein 5 m breiter Streifen, beginnend am Bachufer, der freien Sukzession zu überlassen. Ein daran anschließender 5 m breiter Streifen ist in fünfjährigem Turnus auf wechselnden Abschnitten zu mähen. Mahdzeitpunkt: Ende September/Anfang Oktober.

Auf der verbleibenden Restfläche sind maximal zwei Schnitte pro Jahr mit Abfuhr des Schnittgutes durchzuführen. Mahdzeitpunkt Mitte Juni und Anfang/Mitte August.

### **I.6.4 Gehölzstreifen an der Böschung zur Reiffelbachaue - M 4**

Der vorhandene Gehölzbestand im oberen Teil der Geländeböschung zur Reiffelbachaue ist zu erhalten und in wechselnder Breite zwischen 5 m und 10 m bis zum Ufergehölzsaum des Reiffelbaches weiterzuführen. Hierzu sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzenliste wie folgt zu verwenden:

- 8 Bäume I. Ordnung als Hochstamm, Abstand untereinander mindestens 10 m
- 35 Bäume II. Ordnung als Heister, Anpflanzung in Gruppen zu drei bis fünf Exemplaren
- ca. 300 Sträucher, Anpflanzung in Gruppen zu je drei bis sieben Exemplaren gleicher Art.

Die entstehende Hecke ist erstmals nach 15 Jahren und anschließend im Abstand von 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, ausgenommen Bäume 1. Ordnung, die als Überhälter erhalten bleiben.

## **I.6.5 Gestaltung und Pflege des Rückhalte- und Versickerungsbeckens - M 5**

### **I.6.5.1**

Das geplante Rückhalte- und Versickerungsbecken ist möglichst naturnah zu gestalten (Formgebung, wechselnde Böschungsneigungen) und mit Ausnahme einer Zufahrtsmöglichkeit für Wartungsarbeiten allseitig mindestens dreireihig mit heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu umpflanzen. Über das natürliche Gelände hinausragende Aufschüttungen sind vollständig in die Bepflanzung einzubeziehen, auch die Innenseiten der Böschungen sowie die Beckensohle sind mit einzelnen feuchtigkeitsverträglichen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen zu bepflanzen.

### **I.6.5.2**

Unbepflanzte Böschungsbereiche des Rückhaltebeckens sind mit Landschaftsrasen Typ RSM 8 anzusäen und ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Anfang/Mitte August. Anfallendes Schnittgut ist abzuräumen und kann in den ersten Jahren zum Mulchen der Gehölzpflanzungen benutzt werden. Nachdem sich eine feste Grasnarbe entwickelt hat, sind die Böschungsbereiche in Form einer gelenkten Sukzession zu pflegen, d. h. es ist eine Mahd in Abhängigkeit vom Verbuschungsdruck im Abstand von ein bis drei Jahren durchzuführen.

### **I.6.5.3**

Auf der Beckensohle ist das Entstehen einer Gründecke der natürlichen Entwicklung zu überlassen, eine Ansaat ist nicht erforderlich. Als Pflegemaßnahme ist auch hier eine gelenkte Sukzession wie an den Böschungen anzusetzen.

In der Beckensohle sind einzelne Vertiefungen anzulegen, um zeitweilig länger andauernde Wasserstände zu erreichen.

## **I.6.6 Pflege vorhandener Waldmantel-/Waldsaumstrukturen - M 6 (private Grünflächen)**

*Diese Maßnahme wird durch die externen Maßnahmen M 16 bis M 21 ersetzt.*

## **I.6.7 Neuentwicklung Waldmantel/Waldsaum - M 7 (private Grünflächen)**

*Diese Maßnahme wird durch die externen Maßnahmen M 16 bis M 21 ersetzt.*

## **I.6.8 Entwicklung von Streuobstwiesen als Ortsrandeingrünung - M 8 (*private und öffentliche Grünflächen*)**

### **I.6.8.1**

Innerhalb der als M 8 bezeichneten Bereiche südlich der Mälzerei sowie im nordöstlichen Randbereich sind extensiv gepflegte Streuobstwiesen als zukünftige Ortsrandstrukturen zu entwickeln.

### **I.6.8.2**

Sofern noch nicht vorhanden, sind Wiesen entweder durch Auflegen von Schnittgut oder Ansaat mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.2.1 zu entwickeln und es ist je 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich alte Regionalsorten als Hochstamm zu verwenden, wie in der nachfolgenden Artenliste beispielhaft aufgeführt. Die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Pflanzschnitt und regelmäßigen Erziehungschnitten in den Folgejahren zu versehen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 8 cm bis 10 cm.

### **I.6.8.3**

Die Wiesen sind durch mehrschürige Mahd mit Abfuhr des Schnittgutes über einen Zeitraum von etwa fünf Jahren auszumagern. Die erste Mahd kann in dieser Periode etwa ab Mitte Mai erfolgen. Anschließend ein- bis zweischürige Mahd auf wechselnden Teilflächen mit Abfuhr des Schnittgutes, Mahdzeitpunkt zwischen Mitte Juni und Anfang/Mitte August. Alternativ kann statt der Mahd eine Schafbeweidung als Hüteweide durchgeführt werden, die nach der Aushagerung einmal jährlich ab Mitte Juli erfolgt.

In dem nordöstlichen Randbereich ist randlich der Obstwiesen zur Bebauung eine zwei- bis dreireihige Schutzpflanzung mit Straucharten aus der Pflanzliste anzulegen.

*Der Teilbereich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird durch die externen Maßnahmen M 16 bis M 21 ersetzt.*

## **I.6.9 Schutz- und Pufferzone zur Talflanke des Glan - M 9 (*private Grünflächen*)**

*Diese Maßnahme wird durch die externen Maßnahmen M 16 bis M 21 ersetzt.*

## **I.7 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **I.7.1 Öffentliche Grünflächen und sonstige öffentliche Flächen (§ 9 (1) 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **I.7.1.1 Pflanzbeete im Straßenseitenraum - M 12**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzbeete im Seitenraum der Planstraßen sind je angefangener Fläche von 50 m<sup>2</sup> mit einem Baum II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder Kulturformen der genannten Arten zu bepflanzen. Die Restfläche ist zu mindestens 30 % mit Sträuchern aus der

Pflanzenliste und darüber hinaus mit niedrig wachsenden Ziersträuchern, Bodendeckern und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Mindest-Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 cm bis 18 cm.

#### **I.7.1.2**

Die im östlichen Bereich der Planzeichnung dargestellten, 2 m breiten Grünflächen dienen der Anlage von oberirdischen, offenen Gräben (als Teil der öffentlichen Entwässerungsanlage) zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen.

#### **I.7.1.3 Grüngestaltung des Kinderspielplatzes - M 11**

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind ca. 150 m<sup>2</sup> als Pflanzfläche anzulegen. Auf dieser Fläche sind fünf Laubbäume zu pflanzen. Es ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Juglans regia</i>	Nussbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Zusätzlich sind vor allem in den Randbereichen 2- bis 3-reihig aufgebaute Strauchgruppen anzulegen, denen zur optischen Aufwertung neben den in der nachfolgenden Pflanzenliste genannten Arten bis zu 25 % Ziersträucher beigemischt werden können. Es dürfen nur ungiftige Straucharten verwandt werden.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 cm bis 18 cm
Sträucher:	2 x v., 60 cm bis 100 cm hoch

#### **I.7.1.4 Sonstige Baumpflanzungen im Straßenseitenraum - M 13**

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sowie auf sonstigen öffentlichen und privaten Flächen im Umfeld der Straße sind 35 großkronig sich entwickelnde Laubbäume zu pflanzen. Es sind in der nachfolgenden Pflanzenliste genannte Bäume I. oder II. Ordnung oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Mindest-Pflanzqualität:	Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 cm bis 18 cm
-------------------------	--

#### **I.7.1.5 Baumpflanzungen an Fußwegen - M 14**

Fußwege sind alleearartig mit kleinkronig sich entwickelnden Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen, wenn es technisch durch die Lage der Hochdruckwasserleitung möglich ist. Der Abstand zwischen den Bäumen muss 10 m bis 15 m betragen. Es ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:

<i>Acer campestre</i> 'Eisrijk	Feldahorn/Kulturform
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata	Hainbuche/Kulturform
<i>Crataegus</i> in Sorten	Dorn
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Diversifolia' oder andere	Kulturformen von Esche



<i>Prunus avium</i> 'Plena	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer	Stadt-Birne
<i>Sorbus aria</i> in Sorten	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> in Sorten	Vogelbeere

Auf zusammenhängenden Wegeabschnitten wird die durchgängige Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, Stammumfang 12 cm bis 14 cm.

### **I.7.2 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke**

Im WA-Gebiet sind grundsätzlich mindestens 25% der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche mit heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist je Baugrundstück ein Obstbaum oder alternativ ein heimischer Laubbaum - vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich - zu pflanzen. Hierzu sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbar zu verwenden.

### **I.7.3 Grundsätzlicher Aufbau flächenhafter Gehölzpflanzungen**

Bei allen festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sind die Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von drei bis sieben Stück bei Sträuchern und drei bis fünf Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bäume I. Ordnung sind in Einzelstellung zu pflanzen und es ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Bäume II. Ordnung sind als Heister zu einem Anteil von ca. 10 % einzubringen, bezogen auf die Gesamtstückzahl.

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

### **I.7.4 Ausgleichsmaßnahme zur 4. Änderung (Erweiterung WA (Flurstück Nr. 159))**

Auf dem privaten Grundstück (Flurstück Nr. 159) sind mindestens vier Obstgehölze (3 x v., StU 16-18) gemäß Pflanzenliste (I.7.5) spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollten die Gehölze absterben, sind sie gleichartig zu ersetzen.

### **I.7.5 Pflanzenliste**

#### **Bäume I. Ordnung**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide

*Salix x rubens*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*  
*Ulmus minor*

Fahlweide  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Feldulme

### **Bäume II. Ordnung**

*Acer campestre*  
*Alnus glutinosa*  
*Carpinus betulus*  
*Malus sylvestris*  
*Prunus avium*  
*Pyrus pyraeaster*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*  
*Sorbus domestica*  
*Sorbus torminalis*

Feldahorn  
Schwarzerle  
Hainbuche  
Wildapfel  
Vogelkirsche  
Wildbirne  
Mehlbeere  
Eberesche  
Speierling  
Elsbeere

### **Landschaftssträucher**

*Berberis vulgaris*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus mahaleb*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Rosa canina*  
*Rosa rubiginosa*  
*Salix cinerea*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

Berberitze  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Waldhase  
Pfaffenhütchen  
Rainweide  
Heckenkirsche  
Weichselkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hundsrose  
Weinrose  
Grau-Weide  
Wolliger Schneeball  
Wasserschneeball

### **Obstbäume**

#### **Äpfel:**

Bohnapfel  
Brettacher  
Roter Boskoop  
Winterrambur

Gewürzluiken  
Hauxapfel  
Schafsnase  
Rote Sternrenette

#### **Birnen:**

Alexander Lucas  
Pastorenbirne  
Gellerts Butterbirne  
Weiler'sche Mostbirne

Bosc's Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gute Luise  
Gute Graue

#### **Kirschen:**

Hausmüllers Mitteldicke  
Geisepitter  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Büttners rote Knorpelkirsche

Unterland  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Frühe Rote Meckenheimer  
Große Prinzess-Kirsche

**Pflaumen:**

Bühler Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Lützelsachser Frühzwetsche  
Wangenheims Frühzwetsche  
Mirabellen, Renekloden:  
Nancymirabelle  
Reneklode aus Oullins  
oder vergleichbare Regionalsorten

Graf Althans  
Nancymirabelle  
Ortenauer  
Zimmers Frühzwetsche  
  
Große Grüne Reneklode

**I.7.6 Mindest-Pflanzqualitäten**

Sofern nicht bereits anders angegeben, gelten für alle festgesetzten Anpflanzungen folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 x v., Stammumfang 10 cm bis 12 cm  
Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x v., 150 cm bis 175 cm hoch  
Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm,  
Stammhöhe 160 cm bis 180 cm  
Sträucher: 2 x v., 60 cm bis 100 cm hoch

**I.8 Flächen für Anpflanzungen und Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) 25b BauGB)

**I.8.1 Fläche im Einmündungsbereich zur Hans-Frank-Straße - M 15**

Die Birkenreihe seitlich der Hans-Franck-Straße ist innerhalb der nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB ausgewiesenen Fläche zu erhalten und durch Neuanpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3,0 m zur geplanten Erschließungsstraße weiterzuführen. Der vorhandene, sehr dichte Birkenbestand ist durch Entfernung jedes zweiten Baumes auszulichten, der dann entstehende Abstand ist bei den Neuanpflanzungen aufzunehmen. Bereits vorhandenes Grünland innerhalb des Grünstreifens ist zu erhalten, ansonsten ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.2.1 vorzunehmen. Die Pflege ist auf zwei- bis maximal drei Schnitte/Jahr zu begrenzen. Der Mahdzeitpunkt muss zwischen Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober liegen. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Eine Zufahrt mit einer Breite von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Parzelle 224/7 ist durch die Fläche M 15 zulässig.

**I.8.2**

Von der Festsetzung nach Punkt 8.1 ist die Fläche ausgenommen, die zur Anlage der Erschließungsstraße erforderlich ist.

**I.9 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**I.9.1**

Der Nussbaum nordwestlich des Mälzerei-Gebäudes ist dauerhaft zu erhalten.

**I.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen zu den entfallenen Maßnahmen M 6 bis M 9 in der Gemarkung Meisenheim)**

**I.10.1 Entwicklung einer extensiven Gräser-/Kräuterflur - M 16 (Flur 9, Parz. 24/2, 669 m<sup>2</sup>)**

- Ansaat eines Landschaftsrasens mit 30% Kräuteranteil mit 5 gr./m<sup>2</sup> (FLL RSM 7.11, Regiosaatgutmischung UG9).
- Anpflanzen von mind. 2 Obstbäumen (3x ver. StU.: 14.16cm, alte Sorten (Apfel und Birne)).
- Offenhaltung der Fläche durch zweimalige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni. Mähgut ist in Haufen am Rand zu setzen.

Anstatt der Obstgehölze sind auch Ahorn oder Eiche möglich.

**I.10.2 Entwicklung eines standortgerechten südexponierten Gehölzsaumes - M 17 (Flur 10, Parz. 2/2, 980 m<sup>2</sup>)**

- Ansaat eines Landschaftsrasens mit 30% Kräuteranteil mit 5 gr./m<sup>2</sup> (FLL RSM 7.11, Regiosaatgutmischung UG9).
- Zulassen von Sukzession.

**I.10.3 Entbuschung eines Hangbereiches - M 18 (Flur 10, Parz. 34/3, 5.600 m<sup>2</sup>)**

- Beseitigung der vorhandenen Büsche und Mulchen der Fläche.
- Offenhaltung durch Entfernen aufkommender Büsche durch jährliche Mahd oder Beweidung durch Ziegen oder Schafe. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren.

**I.10.4 Entwicklung eines Gehölzsaumes - M 19 (Flur 14, Parz. 47/2, 433 m<sup>2</sup>)**

- Ansaat eines Landschaftsrasens mit 30% Kräuteranteil mit 5 gr./m<sup>2</sup> (FLL RSM 7.11, Regiosaatgutmischung UG9).
- Zulassen von Sukzession, gegebenenfalls Mahd alle drei Jahre, Mähgut auf der Fläche belassen.

**I.10.5 Anpflanzung einer Streuobstwiese - M 20 (Flur 16, Parz. 58/1, Teilfläche 1.500 m<sup>2</sup>)**

- Ansaat eines Landschaftsrasens mit 30 % Kräuteranteil mit 5 gr./m<sup>2</sup> (FLL RSM 7.11, Regiosaatgutmischung UG9).
- Anpflanzen von mind. 15 Obstbäumen (3 x v. StU.: 14.16cm, alte Sorten).
- Erhalt der vorhandenen abgestorbenen Obstbäume und Sträucher.

- Nutzungsextensivierung durch einmalige Mahd nach Mitte Juni, Saatgut ist auf Haufen zu setzen und auf der Fläche zu belassen.

#### **I.10.6 Entwicklung eines Gewässerrandstreifens - M 21 (Flur 27, Parz. 403, Teilfläche 1.050 m<sup>2</sup>)**

- Anlegen eines 10m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Glans durch Extensivierung (Entfernen von Gehölzaufwuchs alle drei Jahre, einmalige Mahd nach Mitte Juni, Saatgut ist auf Haufen zu setzen und auf der Fläche zu belassen. Die Haufen sind außerhalb des Gewässerrandstreifens zu lagern.).
- Abgrenzung der Fläche durch Holzpfosten (Minstdurchmesser 25 cm) zwischen Gewässerrandstreifen und Ackerfläche in einem Abstand von ca. 10 m.

#### **I.11 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)**

##### **I.11.1**

Der kommunale Eingriff durch den Bau der Erschließungsstraßen und der Fußwege wird durch die in Punkt. 8.1 aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie externer Maßnahmen ausgeglichen.

##### **I.11.2**

Die in den Punkten 7.1 bis 7.5 aufgeführten Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a und b BauGB werden den privaten Grundstücken im WA-Gebiet zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. Die aufgrund der benannten Festsetzungen entstehenden Kosten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden entsprechend einer gemeindlichen Satzung gemäß § 8a BNatSchG anteilig von den Eigentümern der Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind.

##### **I.12**

(entfällt)

##### **I.13**

Zusätzlich zur Festsetzung I.7.2 "Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke" sind auf den in der Planzeichnung angegebenen Örtlichkeiten Hochstämme (Bäume I. oder II. Ordnung) mit einem Stammumfang 16 cm bis 18 cm (3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die nachbarrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Baumpflanzung sind zu beachten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

### **II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **II.1.1 Dachgestaltung**

##### **II.1.1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Die Festsetzungen der Dachform und Dachneigung auf der Planurkunde der 5. Änderung vom 27.08.2018 werden durch die Textfestsetzungen dieser 6. Änderung überholt.

##### Dachneigung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für geneigte Dächer eine Dachneigung >10 bis 45° festgesetzt. Weiterhin sind zulässig Flachdächer, für die eine Dachneigung von 0° - 10° gilt.

##### Dacheindeckung:

a) für geneigte Dächer (>10° bis max. 45°):

Diese sind zu begrünen oder mit Ziegeln bzw. Schiefer oder kleinteiligen Materialien, die ihrem Erscheinungsbild Ziegeln oder Schiefer gleichkommen, einzudecken. Zulässig sind weiterhin Glaseindeckungen. Dächer mit einer Dachneigung bis 25° können auch mit Metall-/ Blechdeckung ausgeführt werden.

b) für Flachdächer (0°-10°):

Diese sind zwingend zu begrünen.

##### **II.1.1.2 Solaranlagen**

Solaranlagen sind zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von maximal 0,30 m angeordnet werden.

Solaranlagen, die in die Dacheindeckung integriert sind und/oder selbst die Dacheindeckung bilden, sind zulässig.

##### **II.1.1.3 Dachaufbauten**

Zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes sind Dachgauben mit Satteldach-, Dreiecks- oder Schleppegauben, Tonnengauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 0,75 m betragen.

##### **II.1.1.4 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

## **II.1.2**

Bei Gebäuden bergseitig der Straßen ist die Ausbildung eines Sockels an der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudekante oder -wand nicht zulässig.

## **II.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 86 Abs. 1 Nr.3 LBau0)

### **II.2.1**

Innerhalb der unter Punkt 8.2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und keine Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

### **II.2.2**

Abgrabungen talseitig der Gebäude sind bis maximal 1,0 m zulässig.

### **II.2.3**

Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 2,50 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind ebenfalls zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Festsetzung nach Punkt 2.2 bleibt hiervon unberührt. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Im Bereich WA1a sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

Wegen des stark bewegten Geländes sind beidseitig der Planstraßen zur Errichtung der Straßen Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

## **II.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBau0)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig Hecken und Zäune mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen sind, soweit sie in Form Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

## **II.4 Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 86 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Müllbehälter sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

## **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

- Es sind bauseits geeignete Heizungsanlagen zu verwenden, die keine Waldbrandgefährdung zur Folge haben.
- Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.
- Zwecks Koordinierung von Baumaßnahmen mit den Maßnahmen der Versorgungsträger ist eine frühzeitige Abstimmung erforderlich.
- Bei Baumpflanzungen im Straßenbereich sind zur Aufrechterhaltung einer gefahrlosen und gesicherten Ver- und Entsorgung Mindestabstände der Leitungen untereinander aber auch zu den Baumpflanzungen einzuhalten. Koordinierungsgespräche sind rechtzeitig vor den Baumaßnahmen mit den Versorgungs- und Leitungsträgern durchzuführen.
- Von der benachbarten Mälzerei können zeitweise erhöhte Lärmbelastungen ausgehen. Gemäß Lärmgutachten wird empfohlen, die ständig bewohnten Räume, wie Wohn- und Schlafräume in den "kritischen Zonen" nach Süden oder Osten auszurichten. Darüber hinausgehend sollten alle Gebäude mit Außenbauteilen der Schallschutzklasse 2 ausgestattet werden (was aus Gründen des Wärmeschutzes ohnehin notwendig ist!). Die DIN 4109 ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen!
- Durch das Plangebiet verläuft eine Fernwasser-Hochdruckleitung mit einem Druckbereich zwischen 25 bar und 40 bar. Äußerste Vorsicht bei den anstehenden Baumaßnahmen ist deshalb geboten. Vor Realisierung der Baumaßnahmen ist dringend eine Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung "Westpfalz" erforderlich.
- Gemäß Aussage der geotechnischen Untersuchung (Büro Stapf + Sturny, 1994) besteht innerhalb des Plangebietes insgesamt eine relativ hohe Erosionsgefahr. Es werden dringend orientierend Baugrunduntersuchungen einschließlich Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.
- Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden (Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit erhöhtem bis hohem Radonpotential) wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden/Wohnungen oder Büros technische Vorkehrungen ergreifen zu können, um die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>) eingeholt werden.