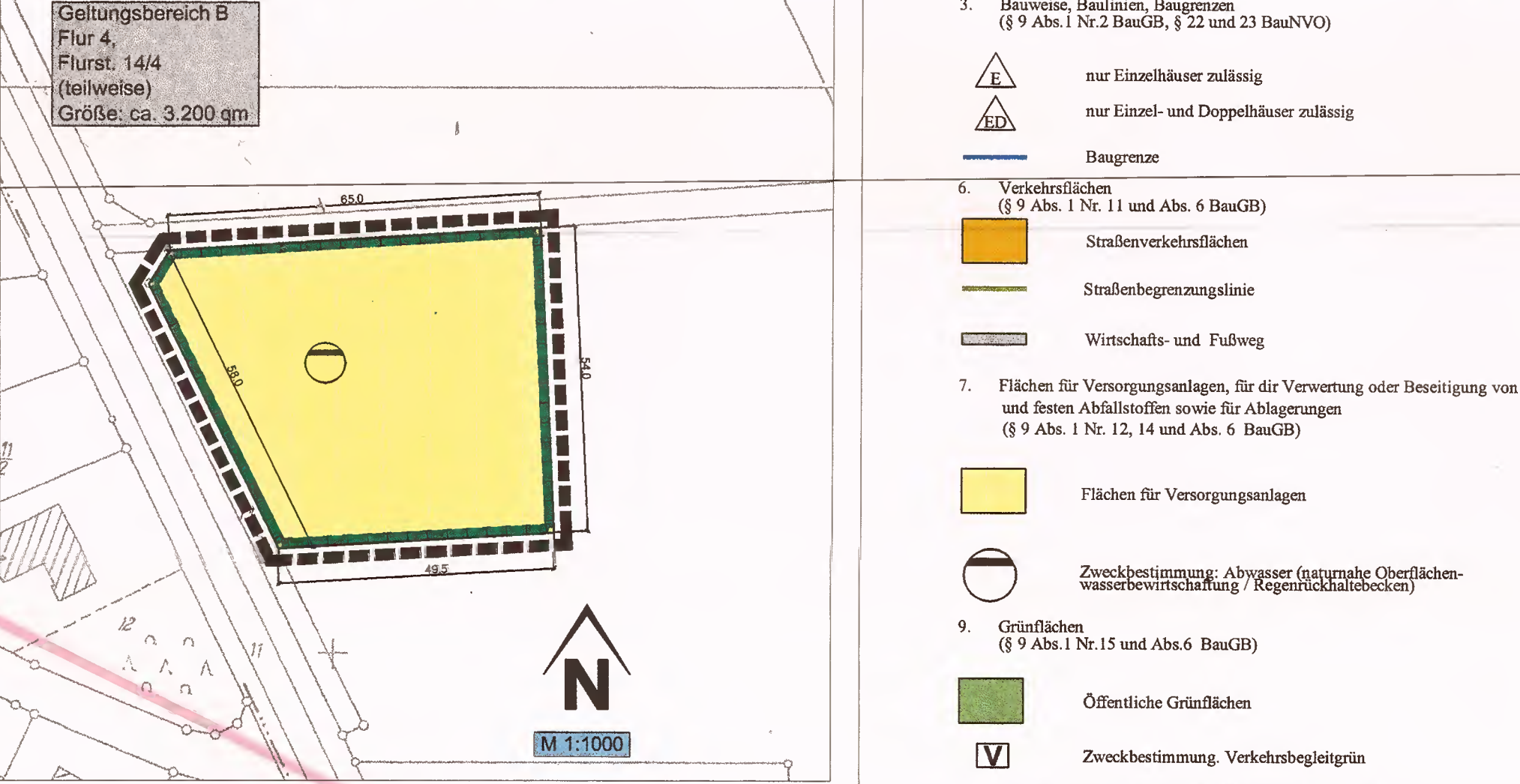


8.0  
8.0  
11.2

# Bebauungsplan "Pflingsbornwiese" Ortsgemeinde Warmsroth



**Legende**

WA	WA	WA	WA	WA	WA
(Symbol)	(Symbol)	(Symbol)	(Symbol)	(Symbol)	(Symbol)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

- 1.1.1 Baugebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Wo maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - 1.3.1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - 1.3.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 1.3.3 FH = 8,5 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
  - 1.3.4 TH = 4,0 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)

**2. Wo maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig**

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**

**1.3.3 Firsthöhe**

**1.2.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

**1.2.4 Garagen (§ 12 BauNVO)**

**1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

**1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**1.3.2 Traufhöhe**

**1.2.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

**1.3 Baugrenze**

**1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

**1.4 Oberbaureale Grundstücke**

**1.4.1 Baugrenzen**

**1.4.2 Nebenanlagen**

**1.4.3 Garagen**

**1.4.4 Garagen**

**1.4.5 Baugrenzen**

**1.4.6 Anzahl der Wohnungen**

**1.4.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**1.4.8 Pflegemaßnahmen**

**1.4.9 Anpflanzungen**

**1.4.10 Pflanzensetzungen**

**1.4.11 Fassaden und Außenwände**

**1.4.12 Dach**

**1.4.13 Fächer für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

**1.4.14 Flächen für Aufschüttungen**

**1.4.15 Fächer für Aufschüttungen**

**1.10 Pflanzensetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB in öffentlichen und privaten Raum**

**a) Bäume**

**Bäume I. Ordnung**

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Juglans regia - Walnuss
- Quercus robur - Stieleiche
- Salix alba - Silber-Weide
- Salix fragilis - Bruch-Weide
- Salix x rubens - Falk-Weide
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Ulmus carpiniifolia - Feldulme

**Bäume II. Ordnung**

- Acer campestre - Feldahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Malus sylvestris - Wildapple
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubeneiche
- Prunus domestica - Speierling
- Sorbus domestica - Speierling
- Sorbus torminalis - Eibereiche

**b) Landschaftssträucher**

- Berberis vulgaris - Berberitze
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Cornus avellana - Vahlhahnel
- Crataegus monogyna - Eingriff, Weißdorn
- Crataegus oxyacantha - Zweigelf, Weißdorn
- Eonymus europaeus - Pfaffenholz
- Ligustrum vulgare - Rainweide
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus mahaleb - Weichelskirsche
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Ribes fruticosum - Faulbaum
- Ribes alpinum - Johannisbeere
- Rosa arvensis - Palrosee
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa rubiginosa - Weißrose
- Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
- Salix cinerea - Grau-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasserschneeball

**c) Obstbäume**

- Apfel: (Sämling, vorzugsweise Sämling der Sorten *Graham's Jubiläum* und *Bitterfecker*) Bohnapfel, Gewürzäpfel, Bretacher, Hausäpfel, Roter Boskoop, Schafnase, Winterambur, Roter Sternranke
- Birnen: (Sämling, vorzugsweise Sämling der *Richardson's Matbaine*) Alexander Lucas, Bosc's Flachsenbirne, Pastorbirne, Clapps Liebling, Galters Butterbirne, Gute Luise, Weißer'sche Mostbirne, Große Kirschen, (auf Vogelschutzsammelung) Hausbirnen Mildelke, Unterländer Gelsapfel, Schneiders Süße Kornepfirsche, Heideflieger Reiskirsche, Frühe Rote Mecklenheimer, Büttner'sche Kornepfirsche, Große Pfirsche
- Pflaumen: (Sämling auf *Prunus myrobalana-Unterlage*) Bühler Frühzweitsche, Graf Althaus, Hauszweitsche, Lützelsche Frühzweitsche, Oranauer, Wangenheim's Frühzweitsche, Zimmers Frühzweitsche, Mirabilen, Renekode (Sämling auf *Prunus myrobalana-Unterlage*) Nancymarkt, Große Grüne Renekode, Renekode aus Oullins oder vergleichbare Regionalisorten.

**d) Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):**

- Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

**Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstammigen Bäume sind mit Drobak anzupflanzen, in den Randbereichen ist ein Verbißschutz anzubringen.**

**1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsstrassen zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenverkehrs zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.13 Von bebauten freizeithabenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.12 Fächer für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.13 Von bebauten freizeithabenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.15 Fächer für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**2.2 Dächer - Nebengebäude und Garagen**

**2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren**

**2.4 Einfriedungen**

**2.5 Werbeanlagen**

**2.6 Fassaden und Außenwände**

**2.6.2 Metallfassaden sind nicht zulässig.**

**3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und § BauGB)**

**III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**IV. Hinweise**

**A. Allgemeine Hinweise**

**2. Das Oberflächenniveau kann nur in Form der offenen Ableitung in dafür vorgesehene Mulden und Gräben oder in Rinnen der angrenzenden Straßen entsorgt werden - ein Anschluss an den Kanal ist für das Oberflächenniveau nicht zulässig.**

**3. Die Ableitung evtl. anfallenden Dringwassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalsystem ist nicht zulässig.**

**4. In Plangebiet ist u. U. mit zeitlich bzw. wasserrechtlich zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserrechtlichen (Ausbüttung als Wärme) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.**

**5. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten:**

**6. Es sind ausreichende gute Zufahrten, Verdämmöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz bei Brandbekämpfung und Rettungsmaßnahmen vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung, Juli 1998) anzuwenden.**

**7. Die Aussagen des geotechnischen Gutachters sind zu beachten [GEO-TECHNIK (2003): Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Hydrogeologie im Bereich des Bebauungsplangebietes 'Pflingsbornwiese' in Warmsroth, Mainz.]**

**8. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.**

**9. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist dabei zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleunen und zu lagern. Es sollte gepflügt werden, der Erdauflauf aus anfallenden Bauarbeiten zur gründerzeitigen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder sonstige, möglichst artenreiche Verwendungsöglichkeiten zur Verfügung stehen.**

**10. Treten bei Erd- und Baumaßnahmen unerwartete Sonderverhältnisse zu Tage, so sind diese zu sichern und gemäß § 2 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich über die lineare Denkmalbehörde (Bauamt der Ortsgemeinde Warmsroth) oder die zuständige Behörde (z.B. Denkmalamt) zu melden.**

**11. Bei Einfriedungen und Pfhlanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarbaugebiet von Rheinland-Platz zu beachten. Demnach sind u.a. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege um 0,50m zurückzusetzen.**

**12. Das RWVE weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugrubens mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten darf erst nach Abstimmung mit RWVE begonnen werden.**

**13. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachters [Pies (2004): 'Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Neubaugebiet 'Pflingsbornwiese' der Ortsgemeinde Warmsroth' vom 02.06.2004. Boppart] sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.**

**B. Landespflegehinweise**

**1. Auf die Aussagen des landespflegeamtlichen Planungsbeteiligtes zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegeamtlichen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegeamtliche Planungsbeteiligte wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Stornberg zu jedem Zeitpunkt Einsicht während der Ortsanfragen bereitzustellen.**

**2. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.**

**3. Bei der Realisierung des Planungsrahmens ist in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Landespflegegesetz von Rheinland-Platz (LPFG) Hecken und Gebüsche in der Zeit von 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.**

**4. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltpflichtigkeit (u. a. gegenüber Inseln) - Naturdampfhochdruckrampen (bspw. Valux, NAE 70 WTE bzw. 50 WVE Standard oder vergleichbare Produkte) oder Naturdampfniederdruckrampen (bspw. NAE SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.**

**5. Dächer mit einer Neigung unter 10° (Altgrad) und mit einer Mindestgröße von 30 qm sollten möglichst begrünt werden. Dies dient der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (durch Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge), der lokalen klimatischen Anreicherung sowie der Minderung der Regenabflüsse des Landschaftsbildes durch die Baukörper.**

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Datum
am 18.03.2004	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 16.04.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 16.04.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung	vom 26.04.2004 bis 25.05.2004
Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am 07.06.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2004	am 22.04.2004
Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am 07.06.2004
Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat	am 22.11.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.12.2004
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs	bis 19.01.2005
Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung	am 10.02.2005
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	am 10.02.2005
Beschluss ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 07.03.2005

Ort, Datum, Siegelabdruck / Unterschrift Ortsgemeinde Warmsroth, 25. Februar 2005

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

Ort, Datum, Siegelabdruck / Unterschrift Ortsgemeinde Warmsroth, 09. März 2005

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

**Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung**

**DÖRHOFFER & PARTNER**

Jugendämter Straße 22, 55729 Bad Kreuznach, 063 94930-100, info@dorrhofer-partner.de, www.dorrhofer-partner.de

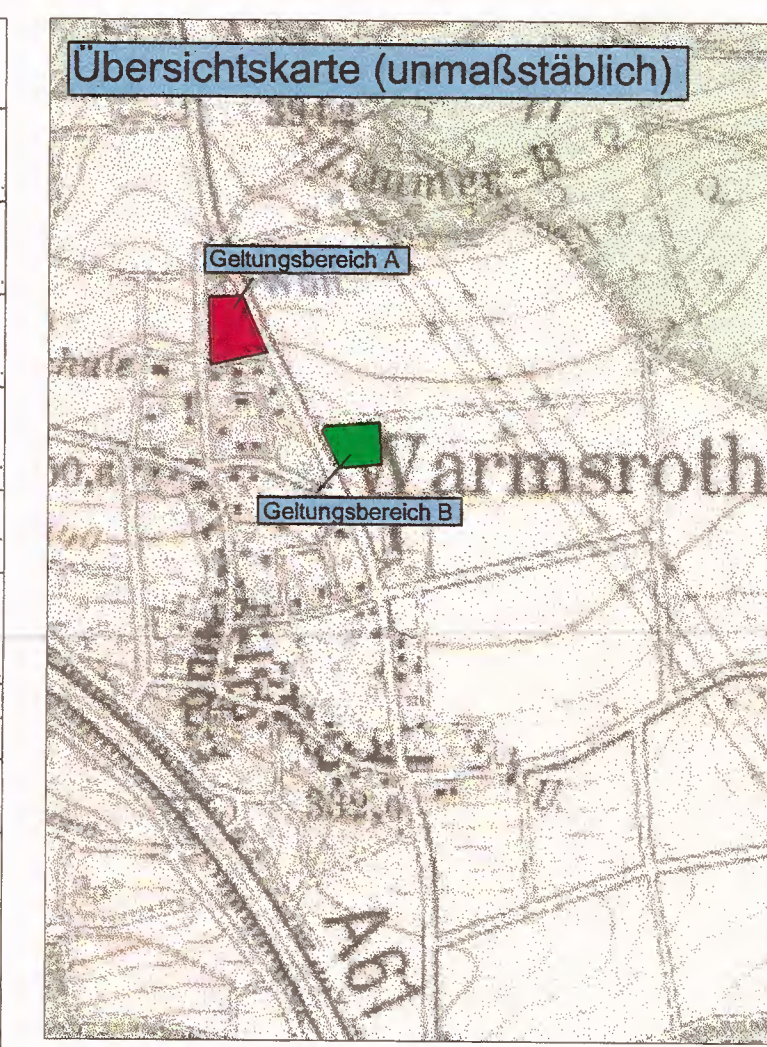
Objekt: **Bebauungsplan "Pflingsbornwiese"**

Plan:

Rechtsplan gemäß Satzungsbeschluss

Auftraggeber: **Ortsgemeinde Warmsroth**

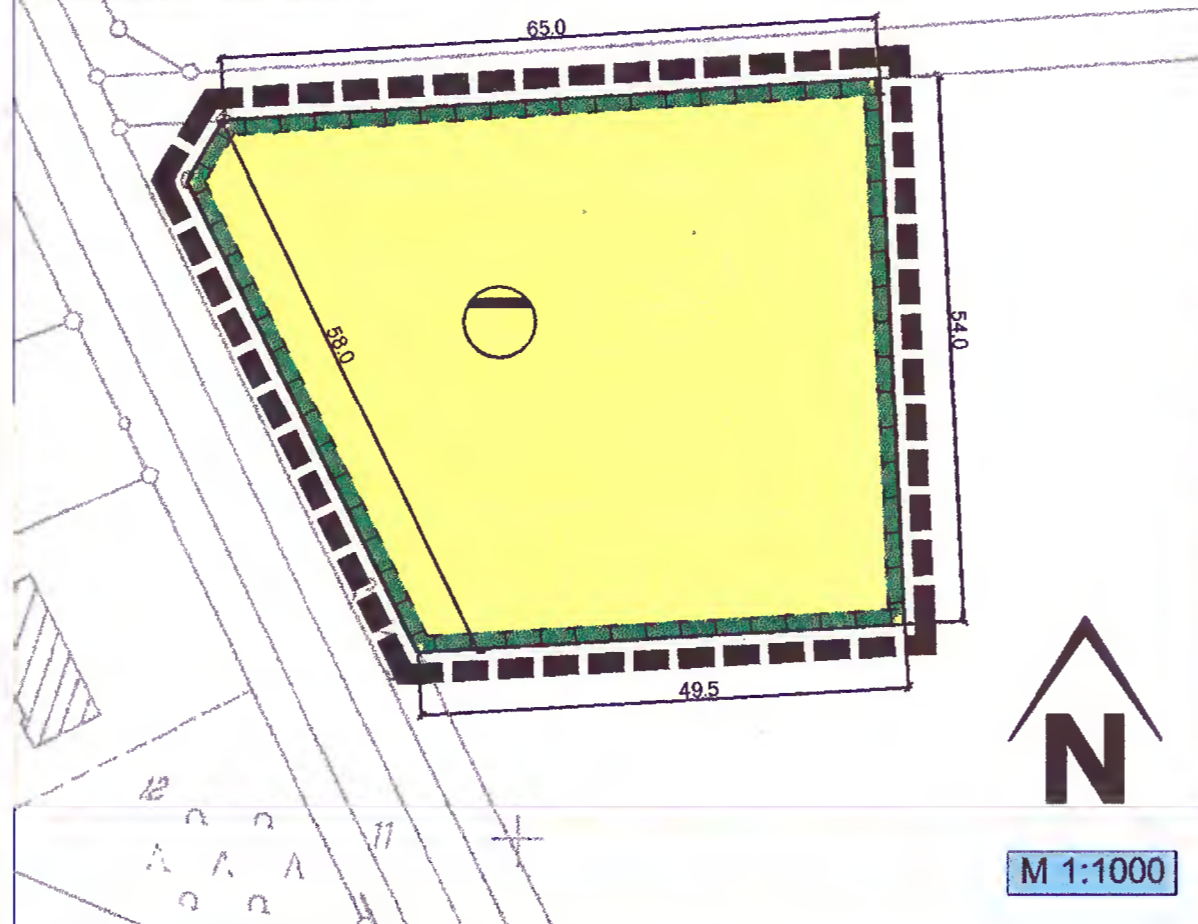
Maßstab: 1:1000, Plan-Nr.: 1, Verfasser: dpt, Datum: 11.02.2005, Projekt-Nr.: 80054



Geltungsbereich A

# Bebauungsplan "Pfungstbornwiese" Ortsgemeinde Warmsroth Landespflegerischer Planungsbeitrag- Maßnahmenplan

Geltungsbereich B  
Flur 4,  
Flurst. 14/4  
(teilweise)  
Größe: ca. 3.200 qm



## Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation zu erwartender Auswirkungen

### M - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- M1 - Minimierung des Versiegelungsgrades**  
- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3  
- Beschränkung der gemäß § 19 (4) BauNVO erlaubten Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch Nebenanlagen etc. auf 33 %.
- M2 - Erhalt von Vegetationsbeständen**  
Aufgrund der geringen Größe und des annähernd dreieckigen Zuschnittes des Plangebietes verbleibt nur ein sehr geringer Spielraum für die städtebauliche Konzeption, sodass eine Integration von erhaltenswerten Einzelbäumen und flächigen Gehölzstrukturen in das Baugebiet nicht sinnvoll möglich war.
- M3 - Sammlung von Niederschlagswasser**  
Gemäß geotechnischem Gutachten sind der geologische Aufbau und die hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet für eine zentrale oder dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Auch eine flächenhafte Versickerung in Form von wasserdurchlässig befestigten Verkehrsflächen ist ohne zusätzlichen, konstruktiven Aufwand (z.B. Dränagen) nicht zu empfehlen.  
Daher soll über die Sammlung und Wiederverwertung auf den privaten Grundstücken hinausgehende sowie das von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser über offene Mulden (gesichert durch Leitungsrechte und entsprechende Verträge zwischen Grundstückseigentümern und dem Träger der Abwasserbeseitigung) in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke in eine am Südrand des Baugebietes liegende Versickerungsanlage geleitet werden. Deren Konzeption wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Gemäß der o.g. gutachterlichen Aussagen wird dort ein Regenrückhaltebecken vorgehalten, welches möglichst große Niederschlagswasser-Mengen zurückhalten und gedrosselt an die Kanalisation abgeben soll.  
Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch die (nicht festsetzbare) Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.  
Auch die über den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Fläche in Geltungsbereich B soll der Rückhaltung des in großen Mengen anfallenden Außengebietswassers aus nördlicher Richtung und somit dem Schutz des Neubaugebietes vor diesem Wasser, der Entlastung der Kanalisation des Neubaugebietes bzw. der Kapazitäten der unterhalb folgenden Ortskanalisation sowie letztlich der Vermeidung von Abflussverschärfungen im Vorfluter dienen.

**M4 - Ausbildung und Pflege der Entwässerungsflächen**  
Die am Südrand des Geltungsbereiches A sowie in Geltungsbereich B jeweils als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsflächen sind, in Abstimmung mit der Entwässerungskonzeption, weitestmöglich in Form von flachen Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Im Randbereich der (aufgrund der im Plangebiet nicht möglichen gezielten Versickerung) zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlichen Regenrückhaltebecken sind möglichst am natürlichen Geländeverlauf orientierte, flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teilähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohlrinnen 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 Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen zu begrünen. Da die Dichte der Grasnarbe durch Mahd zunimmt, können zunächst mehrere Schnitte pro Jahr angesetzt werden, bis eine widerstandsfähige Gründecke entstanden ist. Der erste Schnitt kann bereits im Mai erfolgen, das zunächst noch in geringer Menge anfallende Schnittgut kann auf den Flächen verbleiben. Anschließend sollten die Flächen mit Balkenmäher oder Motorsense zweimal jährlich gemäht werden, das Schnittgut ist dann jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: zwischen Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober, damit die Pflanzen zur Samenreife kommen. Die Mahd sollte abschnittsweise erfolgen, damit jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugs- bzw. Ausweichlebensraum für die tierischen Bewohner zur Verfügung stehen.  
Zudem sind auf diesen Grundstücken Anpflanzungen vorzunehmen (dazu s. Ausgleichsmaßnahme A1 sowie Ersatzmaßnahme E).

**M5 - Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke**  
Die zum Wohngebiet hin gewandte Böschungssseite des Lärmschutzwalls ist von den privaten Bauherren, gemäß noch zu erstellender vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Ortsgemeinde (als Grundstückseigentümer und gleichzeitig als Erschließungsträger) und den Käufern bzw. künftigen Bauherren, beliebig zu begrünen. Qualitative und quantitative Vorgaben werden hier - angesichts der sehr geringen ökologischen und auch landschaftsästhetischen Wertigkeit dieser (von außen hingegen gezielt zu begrünenden) Wallfläche - nicht vorgegeben. Somit ist dadurch auch keine Kompensation anrechenbar.

**M6 - Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen**  
Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Valux, NAV E 70 W7E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden (Hinweis im Satzungstext).

### A - Ausgleichsmaßnahmen

**A1 - Anpflanzungen in der Oberflächenwasser-Rückhaltezone am Südwestrand**  
Innerhalb der Oberflächenwasser-Rückhaltezone am Südwestrand sind, im Randbereich der zur Rückhaltung erforderlichen Anlagen, 4 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Auf mindestens 20 % der verbleibenden Fläche sind, am Rande der Entwässerungsanlagen, Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung.  
Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen; dabei darf jedoch die vorgegebene Anzahl der Bäume sowie die Mindestfläche der Pflanzungen nicht unterschritten werden.  
Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und ca. 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 auszubuchen. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht. Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten 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 mit Spezialmischungen anzusäenden Versickerungsbereiche) sind mit Landschaftsrassen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / qm oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

**A2 - Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns entlang der Planstraße**  
Die beiden im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Planstraße sind aufgrund ihrer Lage und Dimension aus ökologischer Sicht unbedeutend, sodass ihre Gestaltung der Ortsgemeinde überlassen wird. In jedem Falle sind die Flächen vollständig zu begrünen (beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün oder Ansaat mit Landschaftsrassen). Versiegelungen sind allenfalls für Bänke o.ä. Anlagen zulässig.

**A3 - Begrünung des Lärmschutzwalls**  
Die der Kreisstraße bzw. dem Wasserhochbehälter zugewandten äußeren Böschungsseiten des Lärmschutzwalls (Öffentliche Grünflächen) sind flächendeckend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu begrünen, wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen zum Straßenrand einzuhalten sind.  
Die genaue Art der Bepflanzung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. In jedem Falle ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger "Erd-Körper" kaschiert oder zumindest mindert. Bodenbedeckende Pflanzen dürfen daher nur in untergeordnetem Maße als "Füll-Pflanzen" und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.  
Die übrige Fläche zwischen Wall und Straßenrand ist mit Landschaftsrassen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / qm oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

### E - Ersatzmaßnahmen

Eine externe Fläche für Ersatzmaßnahmen in Flur 4 (Flst. 14/4 teilweise; Größe ca. 3.200qm) bildet den **Geltungsbereich B** des Bebauungsplanes.  
Die über den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Fläche dient auch der Rückhaltung des in großen Mengen anfallenden Außengebietswassers aus nördlicher Richtung und somit dem Schutz des Neubaugebietes vor diesem Wasser, der Entlastung der Kanalisation des Neubaugebietes bzw. der Kapazitäten der unterhalb folgenden Ortskanalisation sowie letztlich der Vermeidung von Abflussverschärfungen im Vorfluter.  
Die Fläche besteht derzeit aus völlig strukturfreiem Acker, der durch einen schwach frequentierten Wirtschaftsweg von der Kreisstraße getrennt wird, wobei auf Höhe der Fläche einige straßenbegleitende Bäume gepflanzt wurden.  
Die Entwässerungsanlage ist naturnah in der Form herzustellen und zu pflegen, wie bereits unter M4 für die entsprechende wasserwirtschaftliche Fläche in Geltungsbereich A erläutert.  
Auch die darauf vorzunehmenden Pflanzungen sollen so ausgeführt werden, wie unter A1 für die vorstehend genannten Fläche erläutert, wobei - in Abstimmung mit den Erfordernissen der Entwässerungsplanung - folgende Vorgaben einzuhalten sind:  
- Pflanzung von 18 standortgerechten Bäumen I. oder II. Ordnung im Randbereich der zur Rückhaltung erforderlichen Anlagen,  
- Anlage von Gehölzflächen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung, auf mindestens 20 % der verbleibenden Flächen am Rande der Entwässerungsanlagen ts  
- Fachgerechte Ansaat der verbleibenden Flächen (außerhalb der mit Spezialmischungen anzusäenden Versickerungsbereiche) mit Landschaftsrassen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g / qm oder vergleichbare Mischungen); Mahd zweimal jährlich.  
Diese Maßnahmen dienen auch dazu, den unstrukturierten Ortsrand Warmsroths an dieser Stelle gestalterisch aufzuwerten.

Die Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum (auf den Ausgleichs- bzw. Entwässerungsflächen am Südwestrand von Geltungsbereich A und in Geltungsbereich B) sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Hinweise zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen finden sich in den Anlagen des Textteils.

Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung



## DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstorf  
06130/6011  
06130/1067  
Info@dorhoefer-planung.de  
http://www.dorhoefer-planung.de

Objekt:				
● Bebauungsplan "Pfungstbornwiese"				
Plan:				
● Landespflegerischer Planungsbeitrag - Maßnahmenplan				
Auftraggeber:				
● Ortsgemeinde Warmsroth				
Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	L2	dp/fl	11.02.2005	880/04

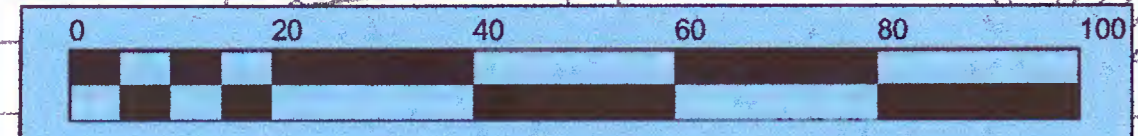
Wirtschafts- und Fußweg 1,0m

WA	ED
2	0,5
Wo	
0,3	
9,5	5,0
SD,WD,	
KWD,PD	
280 qm	

WA	ED
2	0,5
Wo	
0,3	
9,5	5,0
SD,WD,	
KWD,PD	
480 qm	

WA	ED
2	0,5
Wo	
0,3	
9,0	4,5
SD,WD,	
KWD,PD	
280 qm	

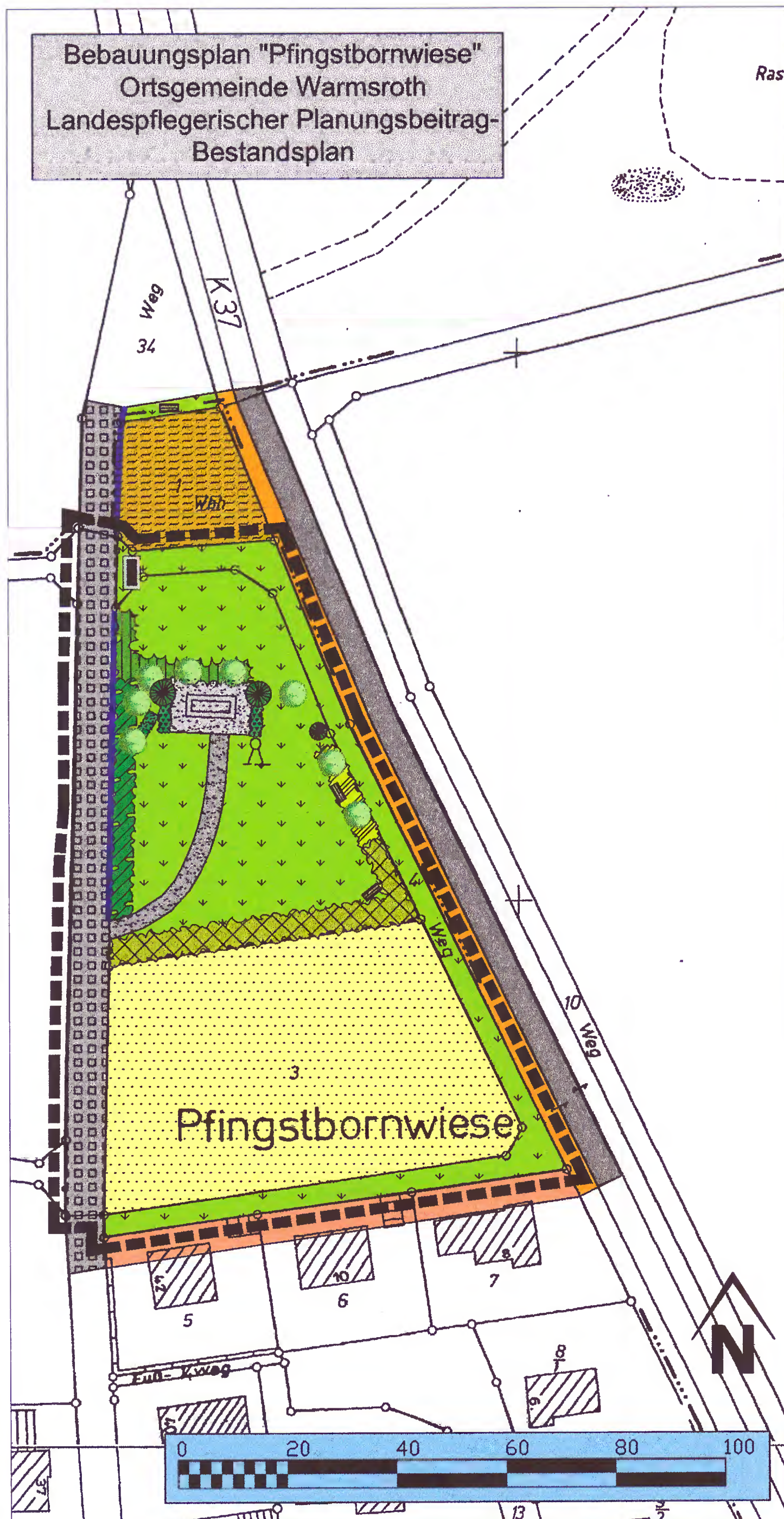
WA	ED
2	0,5
Wo	
0,3	
9,0	4,5
SD,WD,	
KWD,PD	
480 qm	



Planunterlage: Rasterdaten der amtlichen Flurkarte  
Stand der Planunterlage: Dezember 2003



**Bebauungsplan "Pfungstbornwiese"**  
 Ortsgemeinde Warmstroth  
 Landespflegerischer Planungsbeitrag-  
 Bestandsplan



**Legende Bestand**

-  Acker
-  Gemähte Wiesenfläche / gemähter Grasweg
-  Eingewachsener Gehölzstreifen aus standortgerechten Sträuchern und Einzelbäumen (bis zu 12m hoch), überwiegend ca. 4-5m breit
-  Dichter Strauchstreifen mit vereinzelt Kleinbäumen
-  Gesträuch aus Kratzbeere und vereinzelt Wildrosen
-  Lockerer Rasen-Grünstreifen mit vereinzelt Bäumen (v.a. Birken und Stieleichen), Zierstrauchgruppen (Spiraeen) und
-  Geschnittene Liguster-Hecke, ca. 1,60m hoch
-  Hecke aus Spiraeen, ca. 1,50m hoch
-  Markanter Laubbaum
-  Markanter Nadelbaum, standortfremd
-  Offener Graben, begradigt, befestigt mit nitrophytischem Saum
-  Eingezäuntes Gelände des Wasserhochbehälters: bis ca. 1,80m hohe Erdanschüttung mit Treppenaufgang; in den Randbereichen lockere Einfassung mit überwiegend standortgerechten Bäumen und -Sträuchern
-  Wohnbebauung mit Hausgärten (Ziergärten mit überwiegend hohem Anteil standortfremder Arten sowie Nutzgärten)
-  Denkmal mit wassergebundener Grundfläche (Kies/Splitt) und 2 Fahnenstangen
-  Wassergebundener Weg (Kies/Splitt)
-  Straßenfläche der K 37, asphaltiert, einschließlich ruderalem Randstreifen und Straßengraben
-  Asphaltierte Wegefläche
-  Sitzbank
-  Altglas - Container
-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung



**DÖRHÖFER & PARTNER**

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelsdorf  
 ☎ 06130/6091  
 ☎ 06130/1087  
 ✉ Info@doerhoefer-planung.de  
 http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:				
● Bauungsplan "Pfungstbornwiese"				
Plan:				
● Landespflegerischer Planungsbeitrag - Bestandsplan				
Auftraggeber:				
● Ortsgemeinde Warmstroth				
Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	L1	dp/ll	08.12.2004	880/04