

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB i. V. m. der BauVO § 1 - 25 c.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 BauVO wird folgendes festgesetzt:

Die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich der Festsetzung I + DG darf das Dachgeschoß auch als Vollgeschoß ausgebaut werden. Die Höhe des Kniestocks ist auf maximal 1,25 m begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach dem Planeinschrieb vorgesehen

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE MASSNAHMEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND FESTSETZUNGEN ÜBER DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Minimierung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung der Erschließungswege, Parkplätze und Gehwege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Der Fußweg zum Moosgraben ist mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

4.2 Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Sukzessionsfläche ist nach Bedarf zu mähen.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Dabei ist 1 Pflanze pro 1,5 m² Fläche anzupflanzen. Der Abstand der Heister untereinander sollte 4 - 5 m betragen. Die Arten der Bäume und Sträucher sollen aus der beiliegenden Artenliste 10.2 gewählt werden. Nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erstreckt sich die weitere Pflege auf den abschnittweisen Rückschnitt der ausfallsfähigen Gehölze alle 8-10 Jahre.

4.3 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Hausgarten ist ein großkroniger Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen sind weitestgehend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Auswahl der Arten sollte aus den beiliegenden Pflanzlisten 10.1 und 10.3 bzw. 10.4 erfolgen.

Alle Bäume sind dauernd zu erhalten und in Falle eines notwendigen Ersatzes gleichwertig zu ersetzen.

Die Standorte der im Plan gekennzeichneten Bäume können variieren (z.B. aufgrund von Leistungstrassen oder Einfahrten).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 86 Abs. 1 LBauO für Rheinland-Pfalz i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

AUSSEHE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

1. Dach

1.1 Zulässig sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer.

1.2 Die Dachneigung beträgt mindestens 35° und höchstens 45°.

1.3 Für die Dacheindeckungen sind rote bis rotbraune Materialien zu verwenden.

2. Fassaden- und Wandgestaltung

Flächige Verblendungen der Außenwände mit Metall-, Kunststoff- oder Faserzementmaterialien oder aus glasiertem Material sind unzulässig.

3. Werbeanlagen

Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

4. Warenautomaten

Warenautomaten sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.

Am Tabakschuppen dürfen keine Warenautomaten angebracht werden.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Zufahrten und Parkplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Hinweise:

Unbeschadet wasserrechtlicher Festsetzungen können auf den privaten Grundstücken dezentrale Wasserversickerungen vorgesehen werden.

PFLANZLISTEN

- | | |
|--|--|
| 10.1. Obsthäute : Hochstämme-traditionelle landschaftstypische Sorten:
Apfel, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen-, Nußbäume | |
| 10.2. Landschaftsgehölze | Feldahorn
Bergahorn
Hainbuche
Hartriegel
Hasel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Eiche
Wildrose
Brombeere
Salweide
Holunder
Vogelbeere
Winterlinde
Gemeiner Schneeball |
| 10.3. Baumarten für den Straßenraum | Spitzahorn
Stieleiche
Vogelbeere
Winterlinde |
| 10.4. Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken | Feldahorn
Kupferfersele
Birke
Schmetterlingsstr.
Hainbuche
Hartriegel
Kornelkirsche
Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Vogelkirsche
Kriechende Rose
Hundsrose
Schott. Zaunrose
Salweide
Holunder
Vogelbeere
Eibäre Vogelbeere
Gemeiner Flieder |
| 10.5. Klettergehölze | Hedera helix
Parthenocissus spec.
Clematis spec.
Lonicera spec. |

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BAUNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

3. LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (LBauO)

in der Fassung vom 28. November 1986 ((GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118)

4. LANDESPFLEGESETZ (LPFLG)

in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)

5. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)

6. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (GEMO)

in der Fassung vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), geändert durch Gesetz vom 02.06.1992 (BVBl. I. S. 143)