

ORTSGEMEINDE RHEINBROHL

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ARIENHELLER STRASSE TEIL 2

- TEXTFESTSETZUNGEN -



Auftraggeber:

Ortsgemeinde Rheinbrohl

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung gemäß
§ 10 Baugesetzbuch

Projekt:

1. Änderung Bebauungsplan
'Arienheller Straße Teil 2'
Ortsgemeinde Rheinbrohl

Stand:

13.03.2007

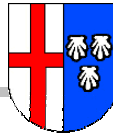


INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)	5
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	5
3	BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)	6
4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	7
5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)	8
6	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)	8
7	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)	8
8	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	8
9	ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9(1) NR. 24 BAUGB)	9
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)	10
1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)	10
2	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)	10
3	DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)	11
4	GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)	11
5	GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)	12



6	EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)	12
7	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	12
C.	GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	13
1	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	13
2	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)	14
3	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG (§ 9 (1A) BAUGB)	18
D.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	19
E	SONSTIGE HINWEISE	19



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

- (1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

- (1) Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt
- (2) Im Bebauungsplangebiet gelten folgende Regelungen zur Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):
 - $GRZ = 0,4$
 - $GFZ = 0,8$
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.



Es kann zu gelassen werden, dass die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

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

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuserhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 15,0 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 20,0 m. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

(2) Die Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz zur B 42 ist von Hochbauten, baulichen Anlagen (inklusive Nebenanlagen) und Werbeanlage frei zu halten. Hierzu ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche in der Planurkunde festgesetzt.



4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

- (1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten und unmittelbar angrenzend an die Zufahrt zur Garage angeordnet werden.
- (3) Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:
 - erste Wohneinheit 2 Einstellplätze,
 - zweite Wohneinheit 2 Einstellplätze.(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)
- (4) Im Teilgebiet ‚WA 2‘ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, freistehende Waschküche, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleinschwimmbädern und Tragluftschwimmbädern, Ställe und Einrichtungen für die (Klein-)Tierhaltung, Werbeanlagen sowie private Windkraftanlagen) im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

Im Teilgebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO im Vorgartenbereich zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (= Planzeichen Nr. 15.8 der PlanzVO), sind Nebenanlagen unzulässig (siehe hierzu Textfestsetzung Ordnungsbuchstabe A, Ziffer 3, Absatz 2).
- (5) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier ‚V/F = Verkehrsfläche Anger‘ sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ allgemein zulässig.



5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 begrenzt.

6 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Die in der Planurkunde mit den Buchstaben ‚V/F‘ gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Verkehrsfläche sowie als Festplatz für temporär stattfindende Veranstaltungen wie Straßenfeste festgesetzt.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

8 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Für die öffentliche Grünfläche ist die Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. Zulässig sind Spiel- und Erholungsgrünflächen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Geländemodellierungen in Form von selbständigen Aufschüttungen können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen werden.



9 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9(1) NR. 24 BAUGB)

Im Bebauungsplangebiet müssen die Außenbauteile neu zu errichtender Gebäude, einschließlich der Fenster, Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989, Kapitel 5, Tabellen 8 und 9, erfüllen. Dabei ist der jeweilige in der Planurkunde festgesetzte Lärmpegelbereich der DIN 4109 zugrunde zulegen (siehe hierzu Begründung Kapitel 7.11).

Ruhe – und Schlafräume sind auf der der B 42 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.



B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sollen natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein, Ziegel sowie Verkleidungen mit Schiefer verwendet werden.

Die Verwendung von Klinker ist – mit Ausnahme im Sockelbereich - unzulässig.

2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)

- (1) Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis Oberkante First.

Die Firsthöhe darf höchstens $FH = 7,50$ m betragen. Für bauliche Anlagen mit Pultdach ist eine höchstzulässige Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt.

- (2) Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die Traufhöhe darf höchstens $TH = 4,50$ m betragen. Für bauliche Anlagen mit Pultdach ist eine höchstzulässige Traufhöhe von 4,75 m festgesetzt.

- (3) Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) darf höchstens 0,30 m über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.



3 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)

(1) Dachform/-neigung

Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig.

Bei der Anlage von begrünten Dächern und Energiedacheindeckungen (z.B. Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) darf die Mindestdachneigung unterschritten werden. Die Dachneigung muß jedoch mindestens 5° betragen.

Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.

Nebenanlagen sind in ihrer Dachform frei. Sie sollen sich grundsätzlich in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einfügen.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen und Schiefer sind zulässig. Für bauliche Anlagen mit Pultdach ist die Dacheindeckung mit Zinkblech zulässig. Bei Gauben und Dachaufbauten dürfen Zinkblech und Kupfer verwendet werden.

Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

Die Eindeckungsmaterialien sind gemäß folgenden RAL-Farbtönen (o.ä.) zulässig:

RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaußbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

Glasuren und glasartige Beschichtungen sollen nicht verwendet werden.

4 GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)

Müllbehälter-Standplätze sollen mit Rankgerüsten oder Pergolen gestaltet und zu begrünt werden. Die Eingrünung mit Hecken- und Strauchpflanzungen ist ebenfalls zulässig.



5 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)

Sobald je Grundstück eine Stellplatzfläche, die eine Gesamtbreite von 6,0 m überschreitet, errichtet wird, ist diese durch Hecken- und Strauchpflanzungen, begrünte Rankgerüste u.ä. zu gestalten.

6 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäunen und Mauern zulässig. Dabei dürfen sie eine Höhe von höchstens 1,20 m aufweisen.

7 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäude, die auf den unmittelbar an den Anger angrenzenden Grundstücken errichtet werden, sollen in giebelständiger Gebäudestellung zum Anger stehen (siehe auch Kennzeichnung der Grundstücke in der Planurkunde).



C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

1 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

(2) Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden (z.B. Überlauf bzw. Einleitung in die öffentliche Kanalisation).

(3) Externe Ausgleichsflächen

1. Magere Wiese und Weide

In der Gemarkung Rheinbrohl, Flur 41, Parzellen Nrn. 249/3, 256/6, 260/3, 262/3, 264/5, 265/5, 266/5, 267/6, 269/5, 270/5, 272/5, 274/5, 275/5, 276/5, 277/5, 279/5, 280/5 und 282/5 ist eine magere Wiese und Weide als Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen.



Hinweis:

Die Fläche ist pflegend zu erhalten (1-malige Mahd im Jahr, nicht vor Ende Juni, keine Düngung, Abräumung des Mahdgutes nach einigen Tagen) und mit Obstbaumhochstämmen heimischer Sorten (1 Baum auf 100 m²) zu bepflanzen. In den ersten 5 Jahren ist ein jährlicher Erziehungsschnitt, danach alle zwei bis drei Jahre ein Pflegeschnitt durchzuführen. Totholz ist, wenn möglich, stehend zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind spätestens in dem darauffolgenden Jahr zu ersetzen.

2. Entwicklung einer Totholzinsel

In der Gemarkung Rheinbrohl, Flur 4, Parzelle-Nr. 3 (tlw.) ist der hier auf einer Fläche von 2,3 ha vorhandene Buchen- und Eichenwald als Totholzinsel zu entwickeln.

2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)

(1) Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

Im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorzugsweise sollen Bäume der Pflanzliste B oder E verwendet werden.

Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

(2) Mindestdurchgrünung privater Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen (vorzugsweise entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen).

Dabei ist auf den privaten Baugrundstücken je 300 m² Baustücksflächen mindestens

- 1 Baum II. Ordnung gemäß Liste „B“
oder
- 1 Obstbäume gemäß der Pflanzlisteliste E

zu pflanzen.

(3) Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sollen je 200 m² Fläche mindestens 1 hochstämmiger Baum gemäß der Pflanzliste A gepflanzt werden.



(4) Spielplatz

Der Spielplatzbereich ist zu 20 % mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Bei der Anlage des Spielplatzes sollen für die Spielflächen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Es sind mindestens 4 Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.

(5) Rückwärtiger Bereich der Grundstücke östlich der Planstraße C

Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke, welche östlich der Planstraße C liegen, ist eine extensiv zu pflegende, strukturreiche Grünfläche anzulegen:

- weitständige Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm (gemäß Pflanzliste A und B) je Grundstück,
- lockere Gruppenpflanzungen von heimischen Sträuchern zwischen den Baumpflanzungen (Pflanzenliste C und D),
- Einsaat einer extensiv zu pflegenden Wiese,

Hinweis:

Wiesenfläche, Bäume und Sträucher sind extensiv, fachgerecht und dauerhaft zu pflegen (Verzicht auf maschinelle Bearbeitung, Biozideinsatz und Pflegeumbrüche)

- (6) Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen Pflanzen der folgenden Listen verwendet werden. Die Pflanzlisten weisen lediglich den Charakter von „Vorschlagslisten“ auf und entfalten keine Bindungswirkung.

Liste „A“ – Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos



Liste „B“ – Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnußbaum	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Liste „C“ – Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Filzrose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Liste „D“ – Heckenpflanzen

Feldahorn	Acer campestre
Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	Berberis i.A.
Hainbuche	Carpinus betulus



Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus sylvatica
Ligus, Rainweide	Ligustrum vulgare i.S.
Schneeball	Viburnum opulus

Liste „E“ – Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Goldprämäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterambour
Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten Zwetsche / Pflaume / Mirabelle sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste „F“ – Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis i.A.
Knöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche (kletternde Arten)	Lonicera i.A.
Wilder Wein	Parthenocissus i.A.



Wilder Wein	Vitis coignetiae
Weinrebe	Vitis cult.
Blauregen	Wisteria i.A.
(oder Sorten hieraus)	

3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG (§ 9 (1A) BAUGB

- (1) Gemäß der Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff folgende Flächenfestsetzungen zugeordnet:

Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau

1. öffentliche Grünfläche ‚Ortsrandgrün‘ (entspricht 1.512 m² Ausgleichs-äquivalent),
2. alle Straßenbaumpflanzungen im Baugebiet (mindestens 20 Stück) (entspricht 1.000 m² Ausgleichs-äquivalent),
3. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ (entspricht 482 m² Ausgleichs-äquivalent),
4. ein Äquivalentanteil von 2.283 m² = 2.283 m² Flächenanteil von insgesamt 27.400 m² Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

1. Die im Bebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsflächen werden mit einem Anteil von 25.117 m² (2,74 ha – 0,22 ha = 2,52 ha) den unbebauten Baugrundstücken zugeordnet.



D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

E SONSTIGE HINWEISE

- 1 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege , Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden
- 2 Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
- 3 Alle Pflanzungen und Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme), der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen empfohlen:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 14 - 16 cm StU
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch



Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Ausgefertigt, Rheinbrohl, den

Siegel

(Dieter Labonde, Ortsbürgermeister)