
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Gleichen" in der Stadt Selters, Ww.



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
1.6	Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	4
1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)	4
1.8	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	5
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	5
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	6
3.	Landespflegerische Festsetzungen	7
4.	Hinweise	13



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO):

Zulässig sind die im § 8 Abs. 1 - 3 der BauNVO genannten Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte. Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen vollständig mitzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im GE II, im WA II und im WA1 I. Im GE und WA ist der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Firsthöhe (FH)

Die max. zulässige Firsthöhe bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte darf folgende Höhen nicht übersteigen:

GE: 10,0 m

WA: 8,5 m

WA1: 5,5 m

Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

Traufhöhe (TH)

Für das WA1 wird eine Traufhöhe festgesetzt.

Die max. zulässige Traufhöhe bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte darf 4m nicht überschreiten.



Die Traufhöhe ist hierbei definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA und WA1 wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im GE wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, diese dürfen jedoch eine Länge von 50 m überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA und WA1 auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

1.6 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB):

Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) sind ebenso wie die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Arbeitsräume, Büros, Unterrichts- und Seminarräume) in den der K 136 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) -soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind- festgesetzt.



1.8 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden - OKFF) der Gebäude darf höchstens 0.50 m über Straßenniveau liegen, bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung:

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im:

GE: 5° - 35°

WA: 10° - 45°

WA1: 10° - 30°

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben. Die maximale Dachneigung der Nebengebäude ist jedoch auf die maximale Dachneigung der Hauptgebäude begrenzt.

2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Bei der Gestaltung der Wand- und Dachflächen der Gebäude sind hochglänzende Bauteile wie z. B. glasierte Tonziegel unzulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbungen sind insoweit grundsätzlich unzulässig. Die maximale Größe von Werbeanlagen (Schilder, Tafeln etc.) ist im GE auf 1 m² und im WA und WA1 auf 0,5 m² beschränkt.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen – als selbständige bauliche Anlage oder Teil des Gebäudes - darf bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche im GE maximal 4 m und im WA und WA 1 maximal 3 m betragen.

Generell unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbungen sowie die Verwendung von Signalfarben.



2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Für Wohngebäude wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

1	Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser u. Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2 Stpl. zusätzl. 1 Stpl.
2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 50 m ² - 1 Stpl. bis 100 m ² - 1,5 Stpl. bis 150 m ² - 2 Stpl. bis 200 m ² - 2,5 Stpl. über 200 m ² - 3 Stpl.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.



3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 40-80 cm hoch

Mindestens 10% der Grundstücksflächen der Gewerbefläche und mindestens 55 % der Grundstücksflächen der Wohnbauflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 14 - 16 betragen.

Es sind demnach insgesamt mind. 75 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Die Baumpflanzungen der Pkw-Stellplätze werden auf diese Festsetzung angerechnet.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Die für diese Maßnahmen aufzuwendenden Kosten entfallen auf den privaten Bau-träger und können zum derzeitigen Stand der Planung nicht ermittelt werden.

Verkehrsgrün

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Die gemäß Plankarte gekennzeichneten Flächen des Verkehrsgrüns sind mit einer Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland, RSM 8.1, Variante 1 einzusäen. Die Regelaussaatmenge liegt bei 10 g/qm.

Die Pflege der Flächen umfasst maximal drei Schnitte pro Jahr.

Es handelt sich um eine Gesamtfläche von 1.850 qm.



Versickerungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlage ist vorgesehen, das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle einer Feuchtbrache und dann breitflächig dem Bruchfloß zuzuleiten.

Anpflanzung von Bäumen

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Plankarte sind innerhalb des Verkehrsgrüns sechs klein- bzw. schmalkronige Bäume zu pflanzen. Es sind nur Arten der Pflanzenliste I zulässig.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 – 14 cm

Eine fachgerechte Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm vorzusehen.

Ziel der Maßnahme:

Es entsteht eine optische Aufwertung der Wegeverbindung. Die Baumpflanzung besitzt durch die Speicher- und Filterwirkung sowie den Erosionsschutz positive Auswirkungen auf Boden- und Grundwasserhaushalt.

Pflege einer Feuchtbrache Maßnahme AM 1

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß Plankarte ist eine Fläche von ca. 8.490 qm zu pflegen. Es handelt sich um brachgefallene Nass- und Feuchtgrünlandflächen.

Die Fläche ist abschnittsweise alle 3-4 Jahre bei Frost manuell zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

Der funktionslose Graben parallel zur Kreisstraße wird außerhalb des Gebietes geschlossen.

Die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser ist zulässig. Innerhalb der Böschungfläche zur Kreisstraße ist die Anlage von Rohrauslässen sowie nötige Befestigen durch Steinschüttungen zulässig. Sonstige bauliche Maßnahmen in der Biotopfläche sind nicht zulässig.

Ziel der Maßnahme:

Die Mahd verhindert Verbuschung und zu starke Ausbreitung konkurrenzstarker Arten wie Mädesüß und Rohr-Glazgras wird unterbunden. Die Pflanzenvielfalt bleibt erhalten und positiven Auswirkungen für den Biotop- und Artenschutz.

Grünlandextensivierung Maßnahme AM 2

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß Plankarte ist eine Fläche von ca. 1.980 qm derzeit intensiv genutztes Weideland zu extensivieren.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen durch jährliche Herbstmahd zu pflegen. Zur Kreisstraße hin ist der feuchte Bereich in einer Breite von 5 m nur alle 2 Jahre zum Schutz vor Verbuschung zu mähen. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen.



Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die bituminöse Wegedecke von ca. 90 qm ist rückzubauen. Die Fläche ist als Grünland mit RSM 8.1 einzusäen und entsprechend dem Vorgaben extensiv zu pflegen.

Ziel der Maßnahme:

Die Entwicklung von Extensivgrünland schafft ein Refugium für die Tier- und Pflanzenwelt und wirkt sich so positiv auf den Naturhaushalt aus. Durch die Entsiegelung wird u. a. Infiltrationsfläche sowie funktionale Boden- und Biotopfläche wieder hergestellt.

Anlage einer Hecke Maßnahme AM 4

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plankarte ist auf einer Fläche von ca. 1.728 qm eine Parkanlage anzulegen.

Auf der Fläche sind 8 Bäume zu pflanzen.

Es sind nur Arten der Pflanzenliste I zulässig.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 10 – 12 cm

Eine fachgerechte Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm vorzusehen. Die Pflanzstandorte sind der Örtlichkeit anzupassen.

Das Gelände ist mit einer Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland, RSM 8.1, Variante 1 einzusäen. Die Regelaussaatmenge liegt bei 10 g/qm.

Die Pflege der Flächen umfasst maximal zwei Schnitte pro Jahr.

Wege bzw. befestigte Flächen und bauliche Anlagen über die im Plan eingetragenen Wegeflächen hinaus sind nicht zulässig.

Anlagen für die Rückhaltung (Speicherung bzw. Versickerung) von Oberflächenwasser sind zulässig.

Ziel der Maßnahme:

Es entsteht eine optische Aufwertung des Baugebietes mit Funktionen der Naherholung. Die Baumpflanzungen besitzen durch die Speicher- und Filterwirkung sowie den Erosionsschutz positive Auswirkungen auf Boden- und Grundwasserhaushalt.

Bepflanzung des Lärmschutzwalls Maßnahme AM 5

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plankarte ist der Lärmschutzwall auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.435 qm mit einer geschlossenen Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Eine Böschungsneigung von 1 : 2 ist vorzusehen.

Pflanzverband: 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Die Hecke ist trapezförmig mit dem Geländeverlauf aufzubauen, d.h. die Heister und höher wüchsigen Arten in die Mitte, niedriger wüchsige Arten in die Randbereiche.



Beispiele für Heckenschema:

14- reihige Hecke

a Quercus robur - Stieleiche

b Corylus avellana – Haselnuß

c Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

d Sorbus aucuparia - Eberesche

e Crataegus monogyna - Weißdorn

f Cornus sanguinea - Hartriegel

g Viburnum lantana – Schneeball

h Lonicera xylosteum – Heckenkir-
sche

```
h h h h g g h h h g -----  
h h h h g g h h h g  
e g g f e e e f g g  
e e f f f e e f f f          Rapport  
e g g f e e e f g g  
a b b c c a b b c c  
b b d c c b b d c c -----  
Dammkrone Rapport
```

Die im Pflanzschema verwendeten Gehölzarten besitzen eine weite Standortamplitude und können so sowohl an der nach Süden exponierten Böschungsseite wie auch an der nach Norden exponierten Böschungsseite verwendet werden.

Der Wallfuß ist als Krautsaum sukzessive zu entwickeln.

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahme bewirkt eine Abschirmung des Geländes aus südlicher Richtung und bessere Einbindung des Erdwalls. Daneben besitzt die Abpflanzung biotopwerterhöhende Funktion durch die Erhöhung der Vielfalt, eine Strukturanreicherung und Schutz- und Deckungsmöglichkeiten für die Tierwelt. Es ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen (vor allem Schutz vor Wind und Strahlung) sowie durch Speicher- und Filterwirkung der Gehölze positive Auswirkungen auf Boden- und Grundwasserhaushalt.

Anlage einer Hecke Maßnahme AM 6

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plankarte ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 710 qm eine Hecke anzulegen.

Pflanzverband: 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Die Heckenbreite soll 3 m betragen mit jeweils 1,50 m begleitenden Krautstreifen für Pflegearbeiten.

Beispiele für Heckenschema:

3- reihige Hecke

e Crataegus monogyna - Weißdorn

f Cornus sanguinea - Hartriegel



g Viburnum lantana – Schneeball
h Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

h h h h g g h h h g -----
e g g f e e e f g g Rapport
e e f f f e e f f f -----

Die Randsäume sind als Krautsaum sukzessive zu entwickeln.

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahme bewirkt eine Abschirmung des Geländes aus östlicher Richtung. Daneben besitzt die Abpflanzung biotopwerterhöhende Funktion durch die Erhöhung der Vielfalt, eine Strukturanreicherung und Schutz- und Deckungsmöglichkeiten für die Tierwelt.

Es ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen (vor allem Schutz vor Wind und Strahlung) sowie durch Speicher- und Filterwirkung der Gehölze positive Auswirkungen auf Boden- und Grundwasserhaushalt.

Grünlandextensivierung Maßnahme EM 1

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß Plankarte ist in der Gemarkung Selters, Flur 18, vom Flurstück 14/8 eine Fläche von ca. 16.250 qm für Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Die Fläche wird aktuell als Weidefläche ohne Restriktionen genutzt. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Weidefläche.

Die Fläche ist zukünftig extensiv zu pflegen.

Dabei ist eine Beweidung oder Mahd in Anlehnung an PAULa (Programm zur Förderung extensiver Erzeugungspraktiken im Agrarbereich aus Gründen des Naturschutzes und des Landschaftserhalts-Programm Agrar-Umwelt-Landschaft- PAULa) durchzuführen.

Anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Der Quellbereich innerhalb der Fläche ist zu schützen. Es ist umseitig eine Pufferzone von ca. 5 m von Beweidung auszunehmen. Diese Pufferzone wird nur durch eine Herbstmahd im Abstand von 2 – 3 Jahren gepflegt.

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahme führt zu einer Erhöhung des Biotopwertes (Rückzugsgebiete in der Agrarlandschaft, Vernetzungsfunktion, Bereicherung des Biotopangebotes). Des Weiteren finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die extensivere Nutzung statt.



Zuordnungsfestsetzung

gemäß §§ 135 a-c BauGB

Die Maßnahmen AM 4, AM 5 und AM 6 werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Maßnahmen AM 1, AM 2 und EM 1 werden den Wohnbauflächen zugeordnet.

Im Zusammenhang mit den genannten Landespflegerischen Festsetzungen wird auf den § 1a (3) Satz 4 BauGB verwiesen.

Anhang

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Tilia cordata – Winterlinde

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris – Holzapfel

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Holzbirne

Salix caprea - Salweide

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn *

Carpinus betulus – Hainbuche

Cornus sanguinea – Hartriegel *

Cornus mas – Kornelkirsche

Corylus avellana – Haselnuß*

Crataegus monogyna – Weißdorn

Euonymus europaea – Pfaffenhütchen *

Ligustrum vulgare - Liguster *

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche *

Prunus mahaleb – Steinweichsel

Pflanzenliste III – Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba – Waldrebe

Hedera helix – Efeu

Humulus lupulus – Hopfen

Lonicera caprifolium – Jelängerjelierber

Lonicera periclymenum – Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

Polygonum aubertii – Knöterich



Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa dumetorum - Heckenrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder *
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet
sowie Hedera helix - Efeu, Vinca minor - Immergrün

4. Hinweise

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, zu melden (Tel. 0261 /6675-3000).

Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollen zu mind. 20 % der zulässigen Gesamtbefestigungshöhe wasserdurchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

Öffentliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Versiegelte Wirtschaftswegen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes haben Bestandsschutz.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.



20-kV-Freileitung

Die bestehende 20-kV-Freileitung soll im Zuge der Gebietserschließung demontiert und durch 20-kV-Erdkabel ersetzt werden. Bis zur erfolgten Demontage ist die 20-kV-Freileitung zu dulden und eine Bebauung im dargestellten Schutzstreifen (10 m beidseits der Leitungssachse) nicht möglich.

Der angrenzend an die neue Trafostation anzulegende Fußweg verfügt über eine Breite von 3 m und sollte so angelegt werden, dass eine Befahrbarkeit jederzeit möglich ist.

Bauverbotszonen (K 136 und L 267)

Die im Bebauungsplan dargestellten Bauverbotszonen gemäß Landesstraßengesetz sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) ist für neuanzulegende Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 7,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten.

DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften auf die sich Festsetzungen beziehen (DIN 4109 und DIN 45691) stehen in der Verwaltung bereit und können dort eingesehen werden.

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Selters, den.....

.....
(Der Stadtbürgermeister)