

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO sowie Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Dorfgebiet werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO bezeichnete Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
2.3 Zahl der Vollgeschosse:	max. 2

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Beschränkung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

5. Höhe der Gebäude

Die Traufhöhe darf max. 6,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf max. 10,50 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Grundstückes.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als einem Meter Höhe bzw. einem Meter Tiefe über bzw. unter der Oberfläche des natürlich gewachsenen Geländes unzulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 88 LBauO)

Dachformen und Dachneigungen

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 40 Grad zugelassen. Andere Dachformen und Dachneigungen sind lediglich bei untergeordneten Nebenanlagen sowie Garagen zulässig.

Farbe der Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

Es sind folgende RAL Farbtöne zulässig:

7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005 und 9011.

C) Landespflegerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe nach § 1a BauGB und 8a Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG) (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)

1.1 Auf der mit der Ziffer 1.1 gekennzeichneten Fläche ist eine Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. In der für Maßnahmen der Wasserwirtschaft gekennzeichneten Zone sind Bodenmodellierungen zur Ermöglichung der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Die Flächen können entsprechend der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse gepflegt werden. Die Herstellungsarbeiten sind unter Vermeidung einer Inanspruchnahme sowie Beeinträchtigung der talseitigen Böschung und der Kronentraufbereiche des vorhandenen Baumbestandes auszuführen.

1.2 Auf den mit der Ziffer 1.2 gekennzeichneten Flächen sind Wiesensäume zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

1.3 Auf dem Flurstück Nr.15 - Unter der Weiherwiese / Auf dem Junkerfeld - ist als einschürige Mähwiese, alternativ extensiv beweidetes Grünland zu unterhalten. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

1.3.1 Pflanzung einer Niederhecke entlang der westlichen Parzellengrenze, zweireihig versetzt, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Sträucher 2 x v., 60 -100: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

1.3.2 Pflanzung von zwei Erlenhochstämmen 3 x v., 13 -14 StU, am Graben.

1.3.3 Entwicklung von 2 m breiten Säumen beidseitig entlang des Grabens, Einbeziehen in die Wiesenpflege nur im Turnus von 5 Jahren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

1.4 Im Fließgewässersystem des Almersbaches sind je nach Nutzung Gewässer-
randstreifen mit Säumen oder standortgerechtem Wald in einer Größenordnung
von 0,25 ha zu entwickeln.

**2. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie
zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG (§ 9 [1] Nr. 25 a)**

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 200 m² Grundstücks-
fläche ein Baum 2. Ordnung (empfohlene Arten und Größen s. Pflanzenliste im
Anhang) oder ein Obsthoch- oder Halbstamm sowie 6 heimische Sträucher
(empfohlene Arten und Größen s. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen und
dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Pflanzung einer Winterlinde (*Tilia cordata*), Hochstamm 2 x v., 12 -14 StU, zu
pflanzen und dauerhaft zu unterhalten) auf privatem Grundstück in dem mit 2.2
gekennzeichneten Bereich. Diese Baumpflanzung ist auf die unter 2.1 festge-
setzte Pflanzung anzurechnen.

2.3 Auf den mit der Ziffer 2.3 gekennzeichneten Standorten ist je 1 Winterlinde (*Tilia
cordata*), Hochstamm 3 x v., 16 -18 StU, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhal-
ten. Die Baumscheiben sind auf mindestens 3 x 3 m freizuhalten, als Wiesen-
saum zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Entsprechend der Planzeichnung sind Eichen (*Quercus robur*), Hochstamm 3 x
v., 16 -18 StU, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] Nr. 25 b BauGB)**

3.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölz- und Vegetationsbestände sind zu erhal-
ten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

**4. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB in
Verbindung mit § 10 L Bau O Rhl.-Pf.)**

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu
unterhalten.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschrän-
ken, sind nur zulässig, so weit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen:

Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen

<u>Bäume 1. Ordnung</u> Acer pseudoplatanus Acer platanoides Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Bergahorn Spitzahorn Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde
<u>Bäume 2./3. Ordnung</u> Betula pendula Carpinus betulus Pyrus pyraeaster (communis) auch Hybriden Malus sylvestris, auch fruchtende Hybriden Prunus avium Sorbus aucuparia	Sandbirke Hainbuche Holzbirne Wildapfel Vogelkirsche Eberesche
<u>Obstbäume - Hochstämme</u> alte Sorten der Landschaft Jakob Lebel Boskoop Prinz Heinrich Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schöne von Chernaux u.a. sowie Juglans regia Castanea sativa	 Walnuss Esskastanie
<u>Große Sträucher</u> Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus oxyacantha Lonicera xylosteum Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa	Roter Hartriegel Strauchhasel zweigiffl. Weißdorn Heckenkirsche Salweide Schwarzer Holunder Traubenholunder
<u>Kletterpflanzen zur Mauernbegrünung empfohlen</u> Hedera helix Lonicera periclymenum	Efeu Waldgeißblatt
Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung: Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Clematis montana	Wilder Wein Berg-Waldrebe