

Bebauungsplan "Am Heiberg" 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen
 - Zulassung sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Ausnahmsweise zulässig sind
 - Betriebe des Betriebsgewerbes
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
 - Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
 - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich untertun wird, mitzurechnen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 0,1 überschritten werden. Von der Einhaltung kann nicht im Einzelfall abgesehen werden.
 - Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen begrenzt. Traufhöhen als Höchstgrenze
 - Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen der Traufhöhen werden wie folgt bestimmt:
 - Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Für die Baugrundstücke gilt:
 - Die Traufhöhe Th_{max} wird gemessen auf einer Linie in der Mitte der Straße (Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen) senkrecht zur Erschließungsstraße.
 - Das Maß Th_{max1} bemisst sich von der Oberkante der Straßenoberfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis zum talseitigen Traufpunkt.
 - Das Maß Th_{max2} bemisst sich von der Oberkante des fertigen Geländes bis zum talseitigen Traufpunkt.
 - Das Maß Th_{max3} bemisst sich von der Oberkante des fertigen straßenseitigen Geländes bis zum straßenseitigen Traufpunkt, wobei der Höhenangabe des fertigen Geländes zu der OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche maximal 3,00 m betragen darf.
 - Alle Böschungen, die steiler als 1:1 sind, sind, sind durch geeignete Pflanzungen zu sichern.
 - An den südlichen Grundstücksgrenzen darf das natürliche Gelände bis auf eine Höhe von 1,30 m aufgeführt werden. Maßgeblich für die Bemessung des Abstandes ist das natürliche Gelände (Böschungsbau/Mauerwerk).
 - Es dürfen nur Stützmauern entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 - Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücksstellen werden zugelassen.
 - Erläuterungsskizze: Höhenfestsetzungen für die Grundstücke und baulichen Anlagen
- 1.4 Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Anzahl von Wohnungen in Gebäuden wird auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) festgesetzt.
- 1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
- Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt: Stoffböden und Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dies nicht anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans widerspricht.
- 1.6 Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Hauptfrischrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Sie verläuft parallel zu Straße, so dass das Straßenbild durch traufseitige Gebäude geprägt wird.
- 1.7 Verkehrsfächen sowie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Verkehrsfächen müssen als Straßenverkehrsfläche und als Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.
- 1.8 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBO) und anderer Festsetzungen für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Wohnkern (einschließlich Besucherstellplätze).
 - Ein Garagenstellplatz und der davor verbleibende Abstellraum (sofern) können als notwendige Stellplätze angerechnet werden, sofern die Zufahrt eine Mindestbreite von 5,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) aufweist.
- 1.9 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen (u.a. Böschung) als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
 - In Abstimmung mit dem landespflegerischen Begeleitplan (Planzisten) werden auf diesen Flächen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern hergestellt.
- 1.10 Oberflächen- und Dachflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das anfallende Oberflächenwasser wird nicht auf den Grundstücken zurückgehalten, sondern wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, damit die Unterlieger nicht gefährdet werden. Über einen Regenwasserkanal wird das Oberflächenwasser einer Versickerungsmulde/-becken außerhalb des Plangebiets zugeleitet.
- 1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Im Zuge des Straßenbaus kommen die Böschungen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.
- 1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBO) und Der landespflegerische Begeleitplan ist in die Festsetzungen integriert.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Alle Bepflanzungen sind gesichert durchzuführen, die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beim Absterben der gepflanzten Gehölze oder sonstiger Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölzen) ist nicht gestattet.
 - Pflanzengröße / Planzabstand
 - Laubbäume sind als Hochstämme mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm in einem Abstand von mindestens 7 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von ca. 180 cm, einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm und einer Pflanzung zu pflanzen (Abstand von mindestens 8 m) und dauerhaft zu erhalten.
 - Straucher sind in einer Pflanzengröße von mindestens 100-150 cm und einem Planzabstand von wenigstens 1,0 m mal 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Öffentliche Grünflächen
 - Auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und im Verkehrsraum sind entsprechend der Pflanzplanung hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten gemäß Planzliste (Anhang) zu verwenden.
 - Wieder sind Hecken bzw. Gebüsche aus heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen gemäß Planzliste (Anhang, vgl. auch Planzschemata im Anhang 2) auf den öffentlichen Grünflächen in den Böschungsbereichen im Südwesten des Areals (z.T. im Untereich der Bäume) zu pflanzen, zu schützen und zu erhalten.
 - Die Baumscheiben für Bäume im Straßenraum dürfen eine Mindestbreite von 4 m, nicht unterschreiten.
 - Private Grünflächen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Auf den privaten Grundstücken sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ("Private Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") im Norden und Osten des Plangebiets Gehölzstrassen (Hecken) aus standortgerechten, einheimischen Strauchgehölzen und kleineren Laubbäumen (Bäume 2. Ordnung) gemäß Planzliste (Anhang, vgl. auch Planzschemata Anhang 2) anzupflanzen.
 - Gärten
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Wohnbaufächen) sind rickwärtig anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum einer Ordnung bzw. zwei Laubbäume zweiter Ordnung gemäß Planzliste (Anhang, vgl. auch Planzschemata im Anhang 2) sowie ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Bei den Obstbäumen sind lokaleypische Sorten zu verwenden (Auswahl in Planzliste oder Auskunft bei der Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Südwestfalen im Pirmans). Die Pflanzung von Laubbäumen gemäß Festsetzung 1.2.1 innerhalb der Grundstücksgrenzen wird angerechnet. Bei der Anpflanzung von Strauchgehölzen, z.B. entlang der Grundstücksgrenzen, sind einheimische, standortgerechte Strauchgehölze gemäß Planzliste zu verwenden.
 - Durchführung der Rodungsarbeiten
 - Rodungsarbeiten an den Gehölzbeständen im Plangebiet sind in der Wintermonate (Dezember bis Februar) durchzuführen.
 - Schutz des Mutterbodens
 - Der Oberboden ist vor Beginn der Bautätigkeit auf allen von der Baumaßnahme betroffenen Flächen gemäß DIN 18 915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung zur Anlage und Gestaltung der Grünflächen auf Meen von höchstens 2,5 m Höhe zu lagern.
 - Minimierung der Bodenversauerung
 - Für die Anlage von Parkflächen, öffentlichen Wegen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenmuldenpflaster, Split, Schotterassen, wassergebundene Decken) zu verwenden.
 - Schutz vor Verunreinigung
 - Während der Rodungsarbeiten und Baumaßnahmen sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen (u.a. sichergerichter Umgang mit Treib- und Schwermetallen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichtungen von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeuigen), dass das Straßenbild durch traufseitige Gebäude geprägt wird.
 - Maßnahmen auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Die Durchführung dieser Maßnahmen ist durch geeignete Mittel (z.B. Stabschlichter Vertrag) zu sichern.
 - Schutz und Erhalt angrenzender Biotope
 - Auhalb des "Sicherheitsabstandes" zu den überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. 2.2.1) sind die altökoischen wertvollen Waldbestände vor Beschädigung und Zerstörung während der Rodungs- und Baubearbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Als Lebensraum für die Flora und Fauna im Planungsraum sind diese Biotope dauerhaft zu erhalten.
 - Entwicklung und Pflege naturnaher Waldränder
 - Auf den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die bis zu einem Abstand von 30 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen zur Verkehrserschließung gerodet werden müssen (vgl. 2.2.1) sind gestufte, naturnahe Waldränder durch die Pflanzung von kleineren, einheimischen Laubbäumen (Bäume 2. Ordnung) und vorgeplanten Strauchgehölzen (Planzliste im Anhang 2, Planzschemata 3 im Anhang 3) zu entwickeln.
- 1.13 Pflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Pflanzungen sind im Frühjahr, unmittelbar nach Ende der Rodungsarbeiten (vgl. 2.2.1) durchzuführen, vor Verlaß zu schützen und während der Pflanzung zu pflegen. Insbesondere die Anpflanzung und der Stockausschlag größerer Bäume (Bäume 1. Ordnung) ist zu verhindern.
- 1.14 Umwandlung von Nadelforst**
- Gemeindeeigene Nadelforstbestände (Fichten- oder Douglasienforste) sind auf einer Fläche von mindestens 6,7 ha durch Umbau mit standortgerechten Laubbäumen in Laubmischwälder umzuwandeln.
 - Dafür sind die Nadelforstbestände der folgenden Flurstücke mit insgesamt 5,6 ha vorgesehen:
 - Auf der Gemarkung "An der Mühle" (1,1 ha): 131
 - 178/2 (inkl. Waldandgestaltung) 532
 - 190/2 (inkl. Waldandgestaltung) 532
 - 187/2 (inkl. Waldandgestaltung) 533
 - 174/2 (inkl. Waldandgestaltung) 534 (inkl. Waldandgestaltung)
 - Nach § 44 Nachbarrecht gelten für Pflanzen folgende Planzabstände zum benachbarten Grundstück (Auszuß):
 - Gemäß Nr. 1a und 2a stark wachsende Bäume mindestens 4,0 m
 - Gemäß Nr. 1b und 2b stark wachsende Bäume mindestens 2,0 m
 - Gemäß Nr. 3 und 4 stark wachsende Bäume mindestens 1,0 m
 - Straucher / Brombeerensträucher alle übrigen mindestens 0,5 m
 - Bereinstbäume
 - Nach § 45 Nachbarrecht gelten folgende Planzabstände für Hecken:
 - Hecken über 1,5 m Höhe mindestens 0,75 m
 - Hecken bis 1,5 m Höhe mindestens 0,50 m
 - Hecken bis 1,0 m Höhe mindestens 0,25 m
 - Gemäß § 46 Nachbarrecht gelten die doppelten Planzabstände der §§ 44 und 45 (in den Fällen des § 44 Nr. 1a und 2a die einmahlfachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für Pappeln) gegenüber Grundstücken die landwirtschaftlich, erwerbsgerätners oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine andere Nutzung festsetzt. Die §§ 44 und 45 gelten nicht für Anpflanzungen die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht übergrängen (Ausnahme § 46).
 - Gemäß § 47 Nachbarrecht wird der Abstand von der Mitte des Baumstammes, des Strauchs der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.
 - Gemäß § 50 Nachbarrecht müssen Spaliervorrichtungen und Pergolen, die eine flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzungen ausdehnen und nicht höher als 2 m und ein Abstand von 0,5 m von der Grenze einhalten (Ausnahme Fälle des § 46 Abs. 2).
- 1.15 Standsicherheit von Gebäuden**
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Anforderungen der DIN 1054 zu beachten.
- 1.16 Schutz des Mutterbodens**
- Der bei Baubearbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
- 1.17 Erdarshub**
- Der bei Baubearbeiten anfallende Erdarshub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Folgenutzung im Rahmen der Freilichgestaltung / Geländemodellierung auf den Grundstücken zuzuführen.
- 1.18 Versorgungsleitungen**
- Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bereiche zur Einseitigung im Rahmen der Erschließungsplanung von Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und / oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.
 - Die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des Plangebiets sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse - Leitungsschne) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebsicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Sollte es in Ausnahmefällen nicht möglich sein, öffentliche Verkehrsfächen nachträglich für die Verlegung von Hausanschlüssen aufzubrechen, so ist ein gemeinsamer Ver- und Entsorgungsbereich auf den Grundstücken an den Grundstücksgrenzen festzulegen.
- 1.19 Waldbrandschutz, Waldschutzabstand**
- Zum Schutz des angrenzenden Waldes vor Waldbrand muss sichergestellt werden, dass durch Feuerzäunten (Kämme) in Waldnähe keine Waldbrandgefährdung eintritt (§ 24 Abs. 3 LWaldG).
 - Des weiteren sollten bauliche Anlagen wegen der Windwurfgefahr mindestens 30 m Abstand zum Wald haben.
 - Aus Gründen der Verkehrssicherung müssen auf den Waldflächen, die an das Plangebiet angrenzen, die Bäume in einem "Sicherheitsabstand" von 30 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen gefällt werden. Diese Rodungsarbeiten sind in den Wintermonaten (Dezember bis Februar) durchzuführen.
- 1.20 Oberflächenentwässerung**
- Die erforderliche Versickerungsmulde ist vom Standort her festgelegt, und im Zuge der Aufstellung der Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan kalkuliert. Die exakte Dimensionierung der Mulde erfolgt im Zuge der Ingenieursplanung für Straße und Kanal.
 - Für das Versickerungsbecken muss eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.
- 1.21 Schmutzwasserentsorgung**
- Die Erlaubnis der Gruppenkläranlage muss an die Erweiterung des Einzugsgebietes angepasst werden.
- 1.22 Lärmschutz**
- Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Grundstückeigentümer sind dazu verpflichtet, keine Ansprüche an die Straßenbauverwaltung hinsichtlich von Lärmschutzmaßnahmen zu stellen. Dieses kann durch Verpflanzung bei der Errichtung der Grundstücke privatrechtlich sichergestellt werden.
- 1.23 Begrünungen**
- Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Planperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Die getroffenen Festsetzungen sind auch als Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 LPVG zu verstehen. Ihre Umsetzung kann ggf. angesetzt werden. Rechtsgrundlagen hierzu sind § 17 in Verbindung mit § 5 LPVG Rheinland-Pfalz sowie erforderlichenfalls § 179 BauGB.
 - Eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m (gemessen ab OK Verkehrsfläche bzw. natürliches Gelände) nicht überschreiten.
- 2.2 Stützmauern** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der OK der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.
- 2.3 Äußere Gestalt baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Zulassung sind Dachformen mit symmetrisch geneigten Dächern, die den festgesetzten Dachneigungen entsprechen. Flachdächer für Nebengebäude und Garagen können zugelassen werden. Schmetterlingsdächer mit nach innen geneigten Dachflächen und Tonnendächer sind unzulässig.
 - Die Dachneigungen werden mit 20°-45° festgesetzt. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptbaukörper) unterordnen.
 - Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
 - Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen sind zulässig, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes und der jeweiligen Hauptdächliche unterordnen und wenn die Summe der Bretten aller Dachaufbauten einer Dachfläche jeweils die Hälfte der Länge des Firstes nicht überschreitet. Bei Ausnutzung der Gesamtlänge sind die Guben zu gliedern, d.h. zusammenhängende Guben über die Maximallänge sind unzulässig.
 - Kniestocke dürfen die Höhe von 75 cm, gemessen von der OK Rohdecke bis zur UK Fußplatte, nicht überschreiten.
 - Bei der Dachdeckung sind nur rötliche Farbton zulässig.
 - Gebäude in Holzbaweise ohne Außenputz sind zulässig. Unzulässig sind Häuser in Stamm- oder Blockholzbauweise sowie Bauweisen mit vergleichbarem Erscheinungsbild.
- 2.4 Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen sowie die Begrünung baulicher Anlagen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Im Bereich von Vorgärten und vor den Straßen orientierten nicht überbauten Flächen überbaubarer Grundstücksflächen sind Abstell- und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie durch Bepflanzung oder Begrünung von Einfriedungen gegen jede Einricht von öffentlichen Freiflächen abgesichert sind.
 - Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in das Gebäude einzubetten oder mit Hecken oder Sträuchern abzupflanzen. Eine Integration in die Gestaltung von Einfriedungen oder notwendige Stützmauern ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass freie Einblicke vom öffentlichen Straßenraum aus nicht möglich sind.
 - Kitz-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schottersteinen, Rasengittersteinen, weiltugige Plaster) zu befestigen. Eine stärkere Befestigung einzelner Fahrspuren ist zulässig.
- 2.5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.
 - Der Oberboden ist vor Beginn der Bautätigkeit auf allen von der Baumaßnahme betroffenen Flächen gemäß DIN 18 915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung zur Anlage und Gestaltung der Grünflächen auf Meen von höchstens 2,5 m Höhe zu lagern.
 - Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:
 - Flurstücke: 230/15 (teilweise) 324
 - 280 325
 - 278 326
 - 279 327
- 2.6 Hinweise**
- **Denkmalschutz**
 - Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archaischen Funden wie Mäuren, Erwerfungen, Knochen und Skelettteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengeräten usw. gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege, 67436 Speyer, Abz. Archaische Denkmalspflege hingewiesen.
 - Jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Erdbaubearbeiten müssen rechtzeitig - spätestens eine Woche vor Baubeginn - dem Landesamt für Denkmalspflege gemeldet werden, so dass ein Gutachten für die Flora und Fauna im Planungsraum sich diese Biotope dauerhaft zu erhalten.
 - **Entwicklung und Pflege naturnaher Waldränder**
 - Auf den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die bis zu einem Abstand von 30 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen zur Verkehrserschließung gerodet werden müssen (vgl. 2.2.1) sind gestufte, naturnahe Waldränder durch die Pflanzung von kleineren, einheimischen Laubbäumen (Bäume 2. Ordnung) und vorgeplanten Strauchgehölzen (Planzliste im Anhang 2, Planzschemata 3 im Anhang 3) zu entwickeln.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



1. Änderung

