

Anlage B1

Bebauungsplan

**„Auf der
Wasserschep – 1.
Änderung“**

in der Ortsgemeinde
Mittelbrunn
Verbandsgemeinde
Landstuhl

- Planteil
Bebauungsplan -

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche
Festsetzungen -
- Landespflegerische
Festsetzungen -
- Empfehlungen und
Hinweise -
- Begründung
-
- Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4
BauGB) -
- Schnitt A-A bis Schnitt F-F/Maß der baulichen
Nutzung -
- Umweltbericht
-
- Fachbeitrag
Naturschutz -
- Fachbeitrag Naturschutz: Bestands- und
Konfliktplan -
- Fachbeitrag Naturschutz:
Maßnahmenplan -

TEIL B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet sind die Nutzungen lt. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die max. Anzahl der Vollgeschoße sowie über die maximale First- und teilweise über die max. Traufhöhe festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Unterer Bezugspunkt der max. Firsthöhe im Bereich B ist Oberkante der maßgebenden Erschließungsstraße (Planstraße C, D und E), gemessen in der jeweilige Gebäudemitte und Straßenachse. Unterer Bezugspunkt der max. Firsthöhe im Bereich C ist Oberkante der Planstraße A, gemessen in der jeweilige Gebäudemitte und Straßenachse.

Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf die Oberkante Dachhaut des Gebäudefirstes. Die max. Firsthöhe ist für Nebenanlagen o.ä. wie z.B. Silos usw. nicht bindend.

Unterer Bezugspunkt der max. Traufhöhe im Bereich A ist die Oberkante der maßgebenden Erschließungsstraße (Planstraße B), gemessen in der jeweilige Gebäudemitte und Straßenachse. Die max. Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten des Gebäudes in Bezug auf Oberkante der maßgebenden Erschließungsstraße (Planstraße B) einzuhalten.

Hinweis: In diesem Zusammenhang gilt, im Sinne der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 03.05.2010 (Aktenzeichen: 7 A 1942/08), dass die „Traufe, die untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche ist bzw. die Tropfkante am Dach eines Gebäudes bezeichnet, an der während eines Regens das

Wasser von der Dachfläche abfließt.

Nutzungsschablone	Höchstmaße		
	A	B	C
Grundflächenzahl	0,6	0,6	0,6
Geschoßflächenzahl	0,8	0,8	0,8
Max. Anzahl der Vollgeschosse	--	II	II
Max. Firsthöhe	--	bergseits 9,00m talseits 8,50 m	8,50 m
Max. Traufhöhe	6,50m	--	--

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Dorfgebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs. 3 BauNVO) mit Ausnahme von

- den in Pkt. 1.6 genannten Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Böschungssicherungen und –befestigungen sowie
- Geländeterrassierungen und -staffelungen.

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Die Einhaltung der Mindestgröße ist bei Grundstücksteilung zwingend.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser, Nebenanlagen landwirtschaftlicher Nutzung) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grundstücksbereich sowie im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig, jedoch im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze, Carports, Garagen oder in deren Kombination nachzuweisen.

Zwischen Garage und Verkehrsfläche muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben (§ 2 GarVO). Ausnahmsweise kann bei Einbau von funkelektronischen Toren ein geringerer Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

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

Im Plangebiet sind je Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Innerhalb der Bauverbotszone entlang der K 64 dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. sonstige Leitungen sowie Bepflanzungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern vorgenommen werden. Die Bauverbotszonen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Die Sichtflächen (Einmündungsbereich K 64 Oberheimer Straße/Planstraße A) sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- Innerhalb des 20 m-Schutzabstandes zum Wald sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Innerhalb des 10 m-Gewässerschutzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf der Wasserschep“. Die Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen festgesetzt und sind als Mischverkehrsflächen auszubauen.

Entlang des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf der Wasserschep“:

- Fußgängerbereich
- Öffentliche Parkfläche

1.11 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Auf der Wasserschep“:

- Unterirdische Gasversorgungsleitung
- Geplante Schmutzwasserkanalisation (SW)
- Geplante Regenwasserkanalisation (RW)
- Vorhandene Mischwasserkanalisation (Oberheimer Straße)

1.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Auf der Wasserschep“.

Im nördlichen Plangebietsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus- gewiesen.

1.13 Wasserflächen (§ 9 Abs. r. 16 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf der Wasserschep“:

- Regenwasserrückhalteflächen
- Regenwassermulden

1.14 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf der Wasserschep“:

- Zweckbestimmung: Hochwasserrückhaltebecken

1.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf der Wasserschep“.

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Böschungssicherungen und –befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Mauern sowie
- Geländestaffelungen durch Bermen

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

1.16 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Versorgers und der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die vorhandene unterirdische Gasversorgungsleitung mit dazugehörigen Schutzstreifen ist im Zuge der

Bodenordnung dinglich zu sichern.

Im Bereich des Schutzstreifens sind Überbauungen und Bepflanzungen jeglicher Art untersagt. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

1.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf der Wasserschap“) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

1.18 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) – Verkehrssicherheit K 64

Die Verkehrssicherheit darf in sonstiger Weise (z.B. Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- und Nebelbildung) nicht gefährdet werden. Werbeanlagen, die auf die K 64 wirken, sind im Bereich der Stationen 0,386 und 0,470 zwischen den Netzknoten 6611 016 und 6611 048 aus Verkehrssicherheitsgründen unzulässig.

Anlage B2

Bebauungsplan

**„Auf der
Wasserschep – 1.
Änderung“**

in der Ortsgemeinde
Mittelbrunn
Verbandsgemeinde
Landstuhl

- Planteil
- Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche
- Festsetzungen -

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Landespflegerische
- Festsetzungen -
- Empfehlungen und
- Hinweise -
-
- Begründung
-
- Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4
- BauGB) -
- Schnitt A-A bis Schnitt F-F/Maß der baulichen
- Nutzung -
-
- Umweltbericht
-
- Fachbeitrag
- Naturschutz -
- Fachbeitrag Naturschutz: Bestands- und
- Konfliktplan -
- Fachbeitrag Naturschutz:
- Maßnahmenplan -



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer erlaubt. Für Garagen, Carports und freistehende, unter- geordnete Nebenanlagen unter 50 m³ sind Sattel-, Walm- und Flachdächer sowie Pultdächer zulässig.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 0° und 49° auszuführen.

2.3 Dacheindeckung

Außer weichen Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind alle Arten von Dacheindeckungen in ortstypischen Farben zulässig.

Solardächer und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

Stark reflektierende und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zugelassen.

2.4 Dachaufbauten und Kniestöcke

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

Ab 35° Dachneigung sind Schleppegauben zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

Kniestöcke sind innerhalb der max. Firsthöhe zulässig.

2.5 Außenwandflächen

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Die Außenwandflächen sind mit einem hellen Verputz, Anstrich bzw. mit einer hellen Verkleidung zu versehen.

Sichtmauerwerk und Verklinkerung sind zulässig.



2.6 Vorgärten

Die Vorgärten (Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Gebäudeflucht) sind - soweit sie nicht als Stellfläche, Zufahrt oder Zuwegung genutzt werden – gem. landespflegerischen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind die in Pkt. 1.15 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Möglichkeiten der Geländemodellierung bis zu einer Höhe / Tiefe von max. 1,80 m bezogen auf das ursprüngliche natürliche Gelände zulässig.

Ansonsten sind auf den Baugrundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen, Böschungssicherungen und –befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen), Geländeterrassierungen mit Mauern oder mit gem. den landespflegerischen Festsetzungen begrünten Flurwallsteinen sowie Geländestaffelungen durch Bermen bis zu einer max. Höhe von jeweils 2,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände zulässig.

Geländestaffelungen durch Bermen sind auch bei einem Höhenunterschied größer als 2,00 m zulässig, wobei Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1,5 oder flacher anzulegen sind.

Zur Absturzsicherung und Einfriedung auf Stützmauern sind ausschließlich transparente Konstruktionen bis zu max. 1,0 m Höhe sowie geschnittene Hecken zulässig. Die Errichtung von massiven Einfriedungen oder Einfriedungsmauern auf Stützmauern sind nicht zulässig.

Als sonstige Einfriedungen sind nur Hecken, Sträucher, Holzzäune und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,90 m Höhe über OK natürliches Gelände zulässig. Hierbei sind die Festsetzungen bzgl. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Pkt. 1.8), zu beachten.

Anlage B3

Bebauungsplan

**„Auf der
Wasserschep – 1.
Änderung“**

in der Ortsgemeinde
Mittelbrunn
Verbandsgemeinde
Landstuhl

- Planteil
- Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche
Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche
Festsetzungen -

Landespflegerische Festsetzungen

- Empfehlungen und
Hinweise -
-
- Begründung
-
- Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4
BauGB) -
- Schnitt A-A bis Schnitt F-F/Maß der baulichen
Nutzung -
-
- Umweltbericht
-
- Fachbeitrag
Naturschutz -
- Fachbeitrag Naturschutz: Bestands- und
Konfliktplan -
- Fachbeitrag Naturschutz:
Maßnahmenplan -



3. Landespflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB und sonstige landespflegerische Maßnahmen

3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (Regenwasserbehandlung)

- 3.1.1 Das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen oder in deren Kombination zurückzuhalten. Die Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen, dass pro Grundstück 5 m³ Niederschlagswasser zurückgehalten werden können.

Die Rückhalteinrichtungen dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Regenwasser großflächig über die belebte und modellierte Bodenzone der Versickerung zuführen oder optional dem straßenbegleitenden Drainage-Rohrsystem mit Zuleitung zur naturnah angelegten öffentlichen Regenwasserrückhaltefläche im nördlichen Plangebietsbereich zuführen. Anschließend wird das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser zum nördlich angrenzenden „Stuhlbach“ gedrosselt zugeführt.

Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen (Regenwasserbehandlung)

- 3.1.2 Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sickert über die belebte Bodenzone der Mehrzweckstreifen und Bankette in den Untergrund. Wasser das nicht mehr aufgenommen werden kann, fließt über Straßenabläufe und ein Drainage – Rohrsystem mit Mehrzweckrohren zur vorhandenen Regenwasserleitung. Danach wird das überschüssige Regenwasser zur nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche mit einer naturnah anzulegenden Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsfläche zugeleitet. Anschließend wird das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser dem nördlich angrenzenden Vorfluter „Stuhlbach“ gedrosselt zugeführt.

Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen (Regenwasserbehandlung)

- 3.1.3 Das im süd-östlichen Plangebiet anfallende Außengebietswasser/Niederschlagswasser wird zunächst auf privater und öffentlicher Grundstücksfläche in einer durch Geländemodellierung geschaffenen Mulde mit Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsfunktion aufgefangen. Überschüssiges Niederschlagswasser wird anschließend dem oben beschriebenen Drainage-Rohrsystem zugeführt.



3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2.1 Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sowie des Fußweges am östlichen Plangebietsrand ist zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) auszubilden
Diese mit **M 1.1 Ö / P** bezeichnete Maßnahme dient der Teilkompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

3.2.2 Naturnahe Gestaltung einer Regenrückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsfläche im Bereich der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche im nördlichen und östlichen Plangebiet.

Südlich des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang des Stuhlbachs sind naturnah gestaltete Regenrückhaltegräben gemäß wasserwirtschaftlicher Erfordernisse anzulegen. Entlang des östlichen Plangebietsrandes ist eine naturnah gestaltete Mulde in einem mindestens 3,90 m breiten Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 10 % der Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern gem. Gehölzliste A zu bepflanzen, wobei diese in erster Linie im Norden zwischen dem Graben südlich des Wirtschaftsweges und den Regenrückhaltegräben, im Westen entlang der Planstraße A sowie im Nordosten zur freien Landschaft hin vorzunehmen sind.

Je 100 m² Fläche ist ein standortheimischer Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm gem. Gehölzliste A

und entsprechend der Plandarstellung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln. Diese mit **E 1.3 Ö** bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

3.2.3 Umwandlung intensiv genutzter Weideflächen nördlich und südöstlich der Oberheimer Straße im Bereich der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen.

Im Bereich der im Südosten gelegenen Flächen ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein naturnah ausgebildeter Graben zur Aufnahme des Hangwassers auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Gleichzeitig ist hier je 150 m² der Fläche ein standortheimischer Obstbaum-Hochstamm oder kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm gem. Gehölzliste A und C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **E 1.4 P** und **A 1.5 Ö,P** bezeichnete Maßnahme dient als Teilkompensation



für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

- 3.2.4 Umwandlung einer Teilfläche der Weide Parzelle 813/1, Gemarkung Mittelbrunn, ca. 0,5 km östlich des Plangebietes zu einer extensiv genutzten Wiese magerer Standorte. Anpflanzung pflegeextensiver Obst- baum-Hochstämme. Hierzu ist mindestens je 400 m² Fläche entsprechend der Plandarstellung schwer- punktmäßig entlang des Wirtschaftsweges, der Kreisstraße und dem Waldrand im Südwesten ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der 4,50 m Sicherheitsabstand zwischen anzupflanzendem Baumstamm und Straßenrand ist einzuhalten.
- Die Wiese ist durch eine einmalige Mahd pro Jahr im Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren und auf Düngungen ist zu verzichten.
- Diese mit **E 1.6 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der als externe Teilkompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

3.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 3.3.1 Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen des Dorfgebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 20% mit standortheimischen Sträuchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum- Hochstamm gemäß Gehölzliste B bzw. C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Diese Bepflanzungen sind insbesondere entlang der zur freien Landschaft übergehenden Grenzen (Südwesten, Osten, Südosten) sowie zur Maschinenhalle im Nordwesten (als Sichtschutz) vorzunehmen.
- Diese mit **A 2.1 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes, der Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand.
- 3.3.2 Die Vorgärten sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrten gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist mit standortheimischen Pflanzen gem. Gehölzliste B zu begrünen.
- Diese mit **A 2.2 P** bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes (landschaftsgestalterische Einbindung) und der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes.
- 3.3.3 Bei der Anlage von erforderlichen Stützmauern sind naturnahe Materialien.(z.B. Findlinge, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden.



Die Terrassierungselemente sind, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt, mit Sträuchern, Stauden und Kletterpflanzen gem. Gehölzliste B und D zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **A 2.4 P** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterisch verträglichen Gestaltung von technisch konstruktiven Bauelementen.

- 3.3.4 Die neu ausgebildete Böschungsfäche entlang der Kreisstraße K 64 im Süden des Plangebietes ist mit mindestens 1- bis 2-reihigen Strauchgruppen von insgesamt 90 m² zu bepflanzen. 10 % des Gehölzbestandes sind als Laubbäume in Form von Heistern einzubringen. Des Weiteren sind drei Laubbaum- Hochstämme gemäß Plandarstellung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der 4,50 m Sicherheitsabstand zwischen anzupflanzendem Baumstamm und Straßenrand ist einzuhalten.

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölze sind der Gehölzliste A zu entnehmen. Die nicht bepflanzten Flächen sind nach einer Ansaat mit standortgerechtem Landschaftsrasen zu einer Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln.

Diese mit **A 3.2 Ö** gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und der optischen Verkehrsführung.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb von Gehölzflächen und entlang der Gräben anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 -12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m² zu pflanzen. Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken in der freien Landschaft ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.

Bodendeckende Sträucher sind mit einer Anzahl von mindestens 5 Stück je m² zu pflanzen.

Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.



3.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

3.4.1 Die gekennzeichneten Gehölze und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen:

- Schutz des Wurzelbereichs vor Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Auftrag
- Schutz des Stammes und des Astwerks vor Beschädigungen durch Baumaschinen
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen auf der Fläche

Dies gilt insbesondere für die Gehölzbestände im Umfeld der zu verlegenden Leitung im Süden des Plangebietes. Die hierbei dennoch entstehenden Gehölzverluste sind nach der Fertigstellung der Baumaßnahme festzustellen und durch eine Abbuchung von dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen auszugleichen. Diese mit **S 4 Ö** bezeichneten Maßnahmen dienen dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollen Biotopstrukturen.

3.5 Sonstige Landespflegerische Maßnahmen und Empfehlungen

3.5.1 Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Es ist mindestens eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen.

Diese mit **A 1.2 P** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung

3.5.2 Für Wandflächen von mehr als 20 m² bei Gebäuden sowie 10 m² bei Garagen und Mauern wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Je 2,0 m Gebäudelänge ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **A 2.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse.

3.5.3 Zur besseren landschaftsgerechten Einbindung wird empfohlen, die im Rahmen der Maßnahme **A. 2.1 P** im Nordwesten zur Maschinenhalle erfolgte Bepflanzung in östlicher Richtung parallel des Wohnweges **D** auf dem Flurstück Nr. 688/1 (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes) weiterzuführen.



3.6 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a, Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die derzeit berechenbaren Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Maßnahmen auf öffentlichen Flächen) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 80,1 v. H. dem Dorfgebiet zugeordnet. 19,9 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen.

3.7 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

3.7.1 Gehölzliste A -Landschaftsgehölze¹

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa	-	Roterle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus silvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

¹ Die kursivgedruckten Landschaftsgehölze eignen sich für Gewässerränder

3.7.2 Gehölzliste B - Private Grünflächen / Verkehrsfläche

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Obstbäume s. Abschnitt C		

Großsträucher:

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende
Rose Vinca spec.	-	Immergrün

3.7.3 Gehölzliste C - Obstgehölze²

Apfelsorten:	-	Winterrambur <i>Goldrenette von Blenheim</i> Kaiser Wilhelm Jakob Lebel <i>Roter</i> <i>Boskoop</i>
Birnensorten	-	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne
Kirschen:	-	Hedelfinger Riesenkirsche Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschge:	-	Hauszwetschge



Walnuss	-	<i>Juglans regia</i>
Wildobst		

3.7.4 Gehölzliste D - Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata		
Veitchii ²	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

² Es wurden robuste, stark wüchsige Sorten ausgewählt (insbes. die kursivgedruckten), die wenig Pflegeaufwand erfordern