

GEMEINDE MENNINGEN

BEBAUUNGSPLAN 'IN RANKERICHT'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS:

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)	3
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.1.3	Höhenlage der Baukörper	5
1.2	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
1.3	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	5
1.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
1.5	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	5
1.6	PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	6
1.7	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.7.1	Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser	6
1.7.2	Anlage bzw. Erweiterung einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese (Bereich 'C')	7
1.7.3	Neuanlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese (Bereich 'D')	7
1.7.4	Anlage einer Waldrandzone (Bereich 'E')	8
1.7.5	Sonstige Grünordnungsmaßnahmen	9

1.8	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN	9
1.8.1	Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen	9
1.8.2	Randliche Eingrünung des Baugebietes durch strukturreiche Hecken (Bereiche 'B')	9
1.8.3	Qualitätsbestimmungen der Baum- und Strauchpflanzungen	10
1.9	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	10
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO).....	11
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	11
2.1.1	Dachform	11
2.1.2	Dacheindeckung.....	11
2.1.3	Dachneigung	11
2.1.4	Dachaufbauten.....	11
2.1.5	Fassaden- und Wandgestaltung	12
2.2	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	12
2.2.1	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.....	12
2.3	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG.....	12
3	HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	12
4	ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	14
4.1	PFLANZENLISTE, PFLANZQUALITÄTEN UND AUSFÜHRUNG DER PFLANZMASSNAHMEN	14

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die festgesetzte GRZ um 20% überschritten werden.

Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

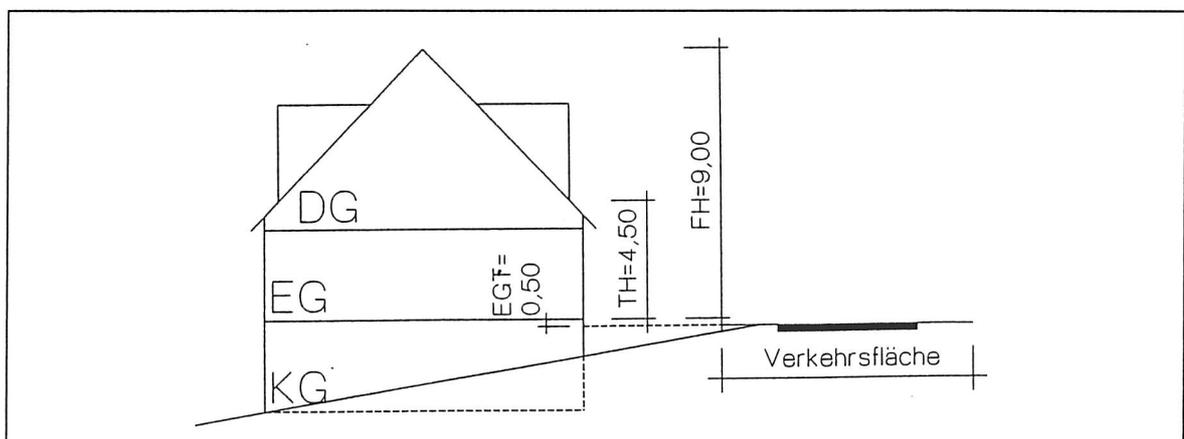
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Die 'Traufhöhe' (TH) von 4,50 m - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte - darf nicht überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Firsthöhe' von 9,00 m unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden.
- Unter 'Drempel' bzw. 'Kniestock' ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen. Ein Kniestock bzw. Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,25 m zulässig.

Systemskizze



1.1.3 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche - nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt hinausragen.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudeaußenwände sind entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen zu errichten.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' (WW) ist als Wirtschaftsweg entsprechend dieser Funktion zu erhalten.

1.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die im Plangebiet vorgesehenen privaten Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgelegt:

Private Grünflächen:

- Bereich 'A': Hausgärten;
- Bereich 'B': Randliche Eingrünung des Baugebietes;
- Bereich 'C': Extensive Streuobstwiese;

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

1.7.1 Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser¹

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Oberbodenzone zu versickern. Hierzu sind in den privaten Grünflächen flache Mulden von maximal 30 cm Tiefe und einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche² anzulegen. Die Mulden und Gräben sind vor der Einleitung von Niederschlagswasser zu begrünen.

Zur Bepflanzung der Mulden sind Grünlandmischungen und / oder heimische Stauden und Gehölze zu verwenden, die zeitweilige Bodenfeuchte unbeschadet überdauern können. Durch entsprechende Pflege sind Mulden und Gräben offenzuhalten³.

¹ Zusätzliche Empfehlung ohne Festsetzungscharakter:

Über oben stehende Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hinaus wird empfohlen, das bei der Dachflächenentwässerung anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder Teichen und Mulden aufzufangen und über ein getrenntes Leitungssystem als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) oder zur Bewässerung von Grünflächen zu verwenden. Zur Entlastung dieser Anlagen sollten sie mit Überläufen in die lokalen Entwässerungsmulden versehen werden.

² Hinweis:

Ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche wird gemäß dem Rundschreiben "Kostengünstigen ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Reg.-Bez Trier; Hinweise für den Bauherrn zum natürlichen Umgang mit dem Regenwasser bei der Grundstücksentwässerung" als ausreichend angesehen.

³ Empfehlung:

Ist eine Rückhaltung und Versickerung innerhalb der Hausgärten nicht vollständig möglich, kann die Rückhaltung des Dachwassers über Rigolen oder kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Zusätzlich sind diese Anlagen sowie o.g. Mulden und offene Gräben mit Überläufen auf die Fläche 'C' zu versehen. Hier ist überschüssiges Niederschlagswasser dezentral breitflächig einzuleiten und zu versickern.

Zur Rückhaltung und Ableitung des nicht breitflächig versickerbaren Niederschlagswassers ist entlang der Grenze des Flurstücks 132 ein Graben auszuheben, der an das System zur Straßenentwässerung anzuschließen ist.

1.7.2 Anlage bzw. Erweiterung einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese (Bereich 'C')

Die Fläche ist als Extensivgrünland⁴ zu erhalten bzw. zu gestalten und durch Pflanzung von Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu ergänzen, so daß eine Bestandsdichte von ein Baum je 150 m² erreicht wird. Entsprechende Artenlisten sind im Anhang beigefügt. Darüber hinaus ist die Fläche zur breitflächigen Versickerung von überschüssigem, nicht in den Hausgärten versickerbarem Niederschlagswasser vorgesehen (vgl. 1.7.1).

1.7.3 Neuanlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese (Bereich 'D')

Auf den Flurstücken 151 und 160 der Flur 9, Gemarkung Menningen, sind auf mindestens 0,6 ha der Flächen Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen und durch fachgerechte, regelmäßige Pflege und Obstbaumschnitte, sowie in höherem Bestandsalter durch sukzessive Neuanpflanzung von Jungbäumen langfristig zu sichern.

Der Untergrund der Flächen ist als kräuterreiche Mähwiese extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist die Fläche des Flurstücks 160 mit einer entsprechenden Saatmischung neu einzusäen und biotopgerecht zu pflegen⁵.

Zum Schutz der Gebäudewände vor Wasserschäden wird empfohlen, die Mulden mindestens 5 m von den Gebäuden entfernt anzulegen. Das Regenwasser wird in flachen, offenen Grabenstrukturen zugeführt, wobei die Auslaufbereiche unter den Fallrohren sowie die Grabenmündungen in die Mulden zur Vermeidung von Erosionsschäden befestigt werden sollten.

⁴ **Empfehlung:**

Zur Pflege des Grünlands wird vorgeschlagen, die Flächen extensiv zu beweiden oder als Mähwiesen 1-2 x pro Jahr mit Balkenmähern zu mähen. Dabei sollten jeweils möglichst späte Mähtermine eingehalten und das Mähgut von den Flächen abtransportiert werden.

⁵ **Empfehlung:**

Die Fläche sollte 1-2 mal pro Jahr gemäht werden. Die Frühjahrsmahd sollte nicht vor dem 15. Juni, und eine Spätsommermahd möglichst nach Aussamen der spätblühenden Wiesenkräuter erfolgen.

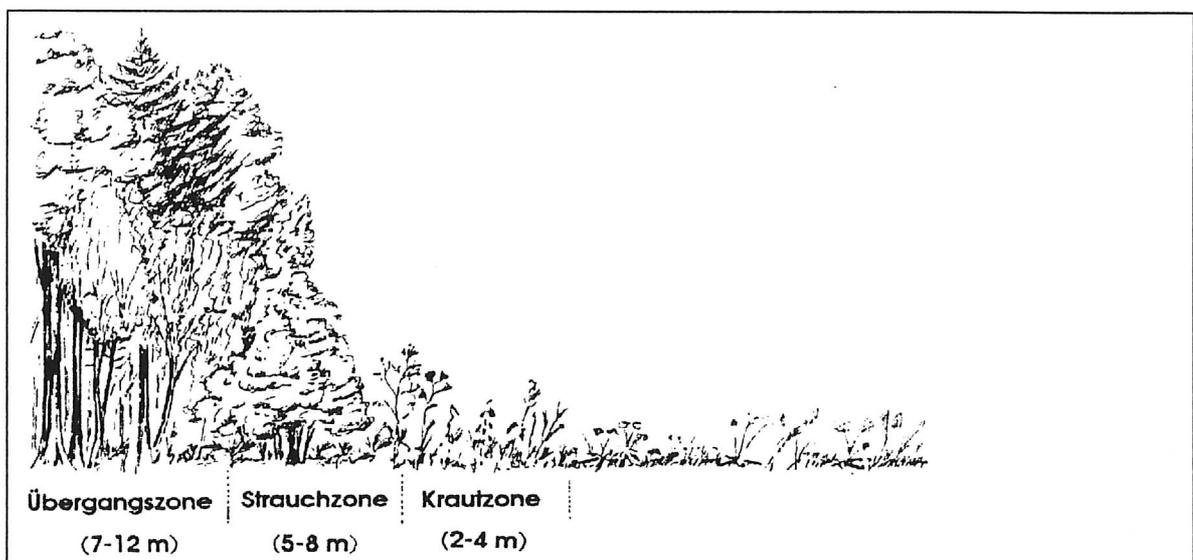
Auf den Flächen ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahme: Wundverschlussmittel) nicht zulässig. Die Verwendung von Düngestoffen ist auf ein Minimum zu begrenzen.

1.7.4 Anlage einer Waldrandzone (Bereich 'E')

Auf dem Flurstück 159, Flur 9, Gemarkung Menningen ist ein breiter Waldrand mit typischen, einheimischen Waldmantelgehölzen und vorgelagerten Saumpflanzen anzulegen.

Die Pflanzfläche ist in drei Abschnitte zu gliedern, so daß ein abgedachter Trauf entsteht, wobei die Breiten der jeweiligen Abschnitte in Anlehnung an die Flurstücksgröße und die im folgenden angegebenen Mindestbreiten variieren sollen. Der innere Abschnitt ist als ca. 7-12 m breite Übergangszone mit einem lockeren Bestand aus Lichtbaumarten I. Ordnung anzulegen, daran anschließend folgt eine ca. 5-8 m breite Strauchzone mit Lichtbaumarten II. Ordnung und verschiedenen Sträuchern. Nach außen vorgelagert ist eine 2-4 m breite Krautzone anzulegen.

Systemskizze



Der vorgelagerte Krautsaum ist durch Mahd (alle 2-5 Jahre) gehölzfrei zu halten. Hierbei ist eine Abfuhr des Mähguts notwendig. Die Strauchzone ist etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf Stock zu setzen. An der dem Wald zugewandten Seite ist ein dauerwaldartiger Zustand mit starken, weitständigen Solitärgehölzen anzustreben, der schließlich zum Wald überleitet.

Das Mähgut soll erst nach dem Trocknen von den Flächen entfernt werden. Alternativ können die Flächen auch extensiv nach Vorgabe des FUL-Programms, Grünlandvariante 2, mit max. 1 RGV⁵/ha/a beweidet werden, wobei ein Schutz der Bäume vor Verbiß unerlässlich ist.

1.7.5 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen⁶

Die festgesetzten Bepflanzungen der privaten Hausgrundstücke müssen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Wohngebäudes durchgeführt werden.

Die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage durchzuführen.

Die dauerhaft angelegten Maßnahmen sind erstmalig in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Bautätigkeit durchzuführen.

Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden nicht gestattet. Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste zulässig. Die erstellten Neupflanzungen sind bis zum dritten Standjahr durch geeignete Befestigungsvorrichtungen zu sichern, vor Verbiß zu schützen, und im Falle der Obstbäume im Bereich der Baumscheiben durch mechanische Maßnahmen von Bewuchs freizuhalten. Durch ordnungsgemäße Pflege sind die Pflanzungen langfristig zu sichern. Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegegehieße ausdünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

1.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.8.1 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist straßenseitig jeweils mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum I. oder II Ordnung zu pflanzen. Alternativ können auch jeweils 2 Hochstamm-Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt werden. Auf der der Erschließungsstraße abgewandten Seite der Grundstücke sind je Grundstück mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume zu setzen.

⁶ Allgemeine Hinweise:

Für vorgesehene Pflanzungen, die über das in den Pflanzverpflichtungen geforderte Mindestmaß hinausgehen, wird ebenfalls die Verwendung von Pflanzen gemäß den Artenlisten im Anhang empfohlen.

1.8.2 Randliche Eingrünung des Baugebietes durch strukturreiche Hecken (Bereiche 'B')

Nach Norden und Süden ist das Plangebiet durch die Anlage einer jeweils mindestens 3 m breiten Hecke von den angrenzenden unbebauten Flächen abzugrenzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Artenlisten zu verwenden. Aus nachbarrechtlichen Gründen ist die nördliche Hecke nur durch Sträucher, die südliche Hecke durch Laubbäume II. Ordnung und Sträucher aufzubauen. Die Sträucher sind dreireihig in einer Dichte von 1 Stck./1-1,5 m² zu pflanzen. Im südlichen Heckenstreifen ist ca. alle 8 m ein einheimischer Laubbaum zwischen die Sträucher zu setzen.

1.8.3 Qualitätsbestimmungen der Baum- und Strauchpflanzungen⁷

Folgende Qualitätsanforderungen sind an die im Plangebiet zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu stellen:

1. Freistehende Laubbäume (außer Obstgehölze)

- Solitär oder Hochstamm,
- Stammumfang 14 - 16 cm,
- Durchgehender Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

2. Obstbäume (Hochstamm)

- Sämlingsunterlage,
- Stammumfang 8-10 cm,
- Hochstamm, 2 mal verpflanzt.

2. Bäume in Hecken

Als Pflanzgröße für Bäume sind, Ballen, für Sträucher die Größe verpflanzte Sträucher, 100 - 150 cm zu verwenden.

- Heister,
- Größe 200-250 cm,
- 2 mal verpflanzt.

3. Sträucher

- verpflanzt, 3-4 Triebe,
- Größe 60-100 cm.

Die zu pflanzenden Arten sind den im Anhang aufgeführten Artenlisten zu entnehmen. Auch für darüberhinausgehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

⁷

vgl. FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen - Ausgabe 1995.

1.9 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB)

Die mit entsprechendem Planzeichen versehenen Obstbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand und ihrer Ausprägung langfristig zu sichern.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, mit Ausnahme von Garagen, nur geneigte Dächer in Form des Sattel-, Krüppelwalmdachs oder Walmdachs zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachpfannen in schwarzer, brauner oder roter Färbung sowie Schiefer zulässig.

2.1.3 Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude 28° bis 48°. Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Dachneigung frei.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk (z.B. Sandstein) auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zulässig ist ebenfalls die Verwendung von Holz und Metallpaneelen.

Holzblockhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise sind unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher), Holzzäune sowie ortstypische Materialien zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m - gemessen ab dem natürlich anstehenden Gelände - nicht überschreiten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

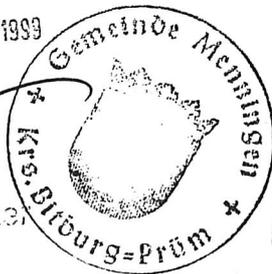
1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
5. Im Gebiet liegt eine 20-kV-Versorgungsleitung, die im Bebauungsplan eingetragen ist. Von der Festsetzung eines Schutzstreifens wird abgesehen, da - laut Aussagen des RWE - eine Bebauung unterhalb der 20-kV-Leitung im Einzelfall möglich ist. Die Details der Bebauung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem RWE zu klären.
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
8. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
8. Brauchwassernutzung
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.
Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 BauGB 86 beigelegt.

Bitburg, den 19. JAN. 1999

[Handwritten Signature]
Ordnungsmeister



54634 Bitburg, den 23.04.1999
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

[Handwritten Signature]
(Gerhard Anzen)

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 PFLANZENLISTE, PFLANZQUALITÄTEN UND AUSFÜHRUNG DER PFLANZMASSNAHMEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 1.8) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Laubbäume I. Ordnung (führende Gehölze, Größe: 20 - 40 m)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche (Schattbaumart)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winter - Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Wildobst-Arten		

Obstbäume: (Auswahl regionaltypischer Sorten)

Apfel:	Bohnapfel
	Boskoop
	Wiesenapfel
	Winterrambour
	Goldrenette
	Luxemburger Renette
	Schaffsnase
Birne:	Pleiner Mostbirne
	Sievenischer Mostbirne
	Gute Graue
	Alexander Lukas
Zwetsche:	Hausszwetsche
	Wangenheimer Frühzwetsche
	Ortenauer
Mirabelle:	Nanca
Reneklode:	Große Grüne Reneklode
	Oullins Reneklode
Süßkirsche	
Walnuß	Nr. 26, Nr. 139

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Feldrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Gelegentliche Überschwemmung ertragende Arten zur Bepflanzung von Sickermulden- und -gräben:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruchweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	-	Feldulme
<i>Ulmus glabra</i>	-	Bergulme
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Rankengewächse (Kletterhilfe wird benötigt):

<i>Aristolochia macrophylla</i>	-	Pfeifenwinde
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Fallopia convolvulus</i>	-	Gemeiner Windenknöterich
<i>Fallopia aubertii</i>	-	Windenknöterich
<i>Lonicera caprifolium</i>	-	Echtes Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Rosa spec,</i>	-	Kletterrose