

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Gebiet des Planbereiches ist im westlichen Teil, entsprechend der Plandarstellung, bis vor Kopf der jeweiligen Wendeanlagen, als MI -Mischgebiet- gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das restliche Gebiet des Planbereiches ist als WA -Allgemeines Wohngebiet- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Planzeichnung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern ein Mindestabstand von 20,0 m vom nächstliegenden Fahrbahnrand der B 62 eingehalten wird.

4. Maß der baulichen Nutzung, (§§ 16 u. 17 sowie 19 u. 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,6 nicht überschreiten.

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

5. Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Kellersohle.

Der untere Bezugspunkt der baulichen Anlage bei den talseits der Straße liegenden Grundstücken darf nicht höher als Straßenoberfläche im fertigen Bauzustand, gegenüber der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront, liegen. Von dem Bezugspunkt darf auf bergseitig an der Straße gelegenen Bauflächen die Oberfläche Kellergeschoßfußboden der baulichen Anlage zwischen +0,10 m und +0,50 m liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,00 m über Kellergeschoßfußboden.

(Eine Schemadarstellung ist in der Bebauungsplanurkunde enthalten.)

(Hinweis: Bezüglich einer Entwässerung der Kellerräume ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen durchzuführen.)

6. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

8. Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den südlich der Planstraße A gelegenen Bauflächen ist die Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstrichtung entsprechend der Plandarstellung parallel zu den Höhenschichtlinien aus schalltechnischen Gründen zwingend einzuhalten.

Im übrigen Plangebiet wird eine Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstrichtung nicht vorgeschrieben.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.
Auf den bereits bebauten Grundstücken wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke nicht festgesetzt.

10. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Fläche zwischen einem parallelen Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze und der straßenrückseitigen Baugrenze zulässig.

Bei senkrechter Anordnung von Garagen zur Straße ist entlang eines 5,00 m breiten Streifens parallel zur Straßengrenze eine Bebauung nicht erlaubt.

Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sind entlang der im Straßenraum liegenden Pflanzflächen sowie dazwischen liegenden Pkw-Stellplätzen nicht zulässig.

11. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl von Wohneinheiten in Einzelhäusern wird auf max. drei begrenzt.

Die Anzahl von Wohneinheiten in Doppelhäusern wird auf max. sechs begrenzt.

12. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Sichtdreiecke von 10,0 m Schenkellänge von jeglicher Bebauung oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten. Die Nutzung dieser Flächen für Anschüttungen, Bepflanzungen und Einfriedungen oberhalb von 0,70 m, bezogen auf Straßenoberfläche, ist nicht statthaft. Zulässig ist jedoch die Pflanzung eines großkronigen, bei Erfordernis auszuastenden Laubbaumes.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

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

Die neu herzustellenden Erschließungsstraßen und Wohnwege werden wie folgt festgesetzt:

- Planstraße A zwischen den Einmündungen B 62 und Planstraße B als Verkehrsfläche mit Trennung der Verkehrsarten in fahrgeometrisch erforderlichem Querschnitt entsprechend der Plandarstellung.
Zwischen der Einmündung Planstraße B und der Wendeanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) in einem Gesamtquerschnitt von 5,50 m sowie die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,00 m.
Die Verkehrsfläche zwischen der Wendeanlage und der öffentlichen Grünfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) in einem Gesamtquerschnitt von 5,00 m.
- Planstraße B zwischen der Einmündung in Planstraße A und der Wendeanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) in einem Gesamtquerschnitt von 5,50 m sowie die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,00 m.
- Planstraße C zwischen den Einmündungen in Planstraße A sowie Planstraße D als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) in einem Gesamtquerschnitt von 5,00 m sowie zwischen den Einmündungen Planstraße D und Planstraße B in einem wechselnden, der vorhandenen Topographie angepaßten Querschnitt.
- Planstraße D als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) in einem wechselnden, der vorhandenen Topographie angepaßten Querschnitt.
- Planstraße E als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) in einem Querschnitt von 3,50 m
- B 62 Als Verkehrsfläche entsprechend der Plandarstellung. Die am nördlichen Fahrbahnrand der B 62 im vorhandenen Einmündungsbereich der Dorfstraße festgesetzte Bushaltestelle als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die am südlichen Fahrbahnrand der B 62 festgesetzte Bushaltestelle gegenüber der Einmündung Planstraße A als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Abweichungen von den Plandarstellungen der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus verkehrstechnischen und fahrgeometrischen Gründen sind zulässig.

Die in der Planurkunde mit "M" gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Flächen zum vorübergehenden Aufstellen von Mülltonnen nur für die Tage der Abfuhr festgesetzt.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Die Herstellung von Grünflächen innerhalb der Straßenflächen ist zulässig. Diese werden als Bestandteil der Verkehrsflächen festgesetzt.

14. Der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich von Grünflächen sowie der Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Mülltonnenstandflächen innerhalb der Verkehrsflächen sind Anschlüsse der privaten Grundstücke an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

Im Bereich von einmündenden Straßen, an Sichtdreiecken, sind Anschlüsse der privaten Grundstücke an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

Ein befahrbarer Anschluß der Planstraße D an die B 62 ist nicht zulässig.

15. Die Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Neben dem Anschluß der Planstraße D an die Bushaltefläche wird eine Fläche für eine Versorgungsstation der RWE-Energie AG festgesetzt.

16. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bereich der westlichen Grünfläche wird eine Trasse von 8,00 m Breite entsprechend der Plandarstellung für die Leitung Nr. 7/93 der Ruhrgas AG nachrichtlich übernommen.

Im Bereich der westlichen Grünfläche sowie dem Wohnweg zwischen dieser Grünfläche und der Wendeanlage Planstraße A wird eine Trasse von 1,00 m Breite entsprechend der Plandarstellung für die kathodischen Leitungsschutzanlagen LA 451 der Ruhrgas AG nachrichtlich übernommen.

Im Bereich der südlich an die Planstraße A angrenzenden Bauflächen zwischen der senkrecht zur Planstraße A verlaufenden öffentlichen Grünfläche und der Wendeanlage wird eine Trasse von 4,00 m Breite entsprechend der Plandarstellung für das Anodenfeld der kathodischen Leitungsschutzanlage LA 451 der Ruhrgas AG nachrichtlich übernommen.

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

Sämtliche im Planbereich, Teil A, festgesetzten Grünflächen werden als "Öffentliche Grünflächen" (ÖGr.) festgesetzt. Diese Grünflächen erhalten die Funktionszuweisung für die

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Eingriffe in Natur und Landschaft auf den einzelnen Bauflächen. Die Anlegung von Unterhaltungs- und Wanderwegen als Bestandteil dieser Grünflächen in wassergebundener oder anderweitig versickerungsfähiger Bauweise ist statthaft.

Sämtliche im Planbereich, Teil B, festgesetzten Grünflächen werden als "Private Grünflächen" (PGr.) festgesetzt. Diese Grünflächen erhalten die Funktionszuweisung für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Herstellung der Erschließungsstraßen.

Sämtliche im Planbereich, Teil A, festgesetzten Grünflächen auf den privaten Bauflächen außerhalb der Baugrenzen werden als "Private Grünflächen" (PGr.) festgesetzt. Eine Unterbrechung dieser Grünflächen durch Zufahrten und Zugänge ist statthaft.

18. Die Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der südlichen Begrenzung der Bauflächen und der B 62 wird eine Fläche zur Herstellung eines Regenklärbeckens mit der Funktion zur Regenrückhaltung und -versickerung festgesetzt. Die genaue Lage, Abmessungen sowie Gestaltung richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Planungen bzw. den Textfestsetzungen nach §§ 20 und 25 BauGB..

19. Die Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der südlichen Baugrundstücke wird entsprechend der Plandarstellung eine Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

20. Die mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der südlich an die Planstraße A angrenzenden Bauflächen zwischen der senkrecht zur Planstraße A verlaufenden öffentlichen Grünfläche und der Wendeanlage ist ein Leitungsrecht von 4,00 m Breite entsprechend der Plandarstellung für das Anodenfeld der katholischen Leitungsschutzanlage LA 451 zugunsten der Ruhrgas AG zu belasten.

21. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Westlich der Planstraße A, im Bereich der Einmündung in die B 62, wird eine öffentliche Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Zulässig ist die Herstellung eines Kinderspiel-

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

platzes sowie die Gestaltung eines Dorfplatzes mit den zweckgebundenen baulichen Anlagen für die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere des Plangebietes.

22. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der rückseitigen Begrenzung der südlich zur Planstraße A gelegenen Bauflächen wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Herstellung eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von 3,00 m über anstehendem Gelände festgesetzt.

23. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

In den südlich der Planstraße A gelegenen Wohngebäuden sind auf der zur B 62 zugewandten Gebäudeseite nur Wohnräume einzurichten, wobei die Fenster der Schallschutzklasse 2 genügen sollen.

Schlafräume sind an der zur B 62 abgewandten Seite anzuordnen.

Bei einem Ausbau des Dachgeschosses sind die Fenster und Dachgauben an der zur B 62 abgewandten Seite anzuordnen.

In den nördlich der Planstraße A gelegenen Wohngebäuden sind auf der zur B 62 zugewandten Gebäudeseite nur Wohnräume einzurichten. Schlafräume sind an der zur B 62 abgewandten Seite anzuordnen.

24. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderliche Böschungen, soweit sie talwärts nicht durch private Anschüttungen aufgefüllt oder bergwärts abgetragen werden, sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:1,5) bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis maximal 0,70 m Höhe über Straßenniveau hergestellt werden.

Böschungen sind mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Den Bauantragsunterlagen sind entsprechende Geländeschnitte beizufügen. Außerdem ist bei

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

Veränderung talseitiger Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern grundsätzlich ein statischer Nachweis über die Standfestigkeit des Straßenkörpers einzureichen.

B: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 LBauO)

1. Garagen und Stellplätze (§ 45 LBauO)

Wellblech-, (nach außen sichtbar) Rund- oder Klappgaragen sind unzulässig.

Doppel-, Reihen- und Garagengruppen sowie Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten.

Hinweis: Gemäß § 45 LBauO sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (Notwendige Stellplätze).

2. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Die Oberflächen der Außenwände sind in heller Farbe zu verputzen. Zulässig sind auch unglasierte Klinker, Holzfachwerk mit hell verputzten Gefachen, Schiefer und in Teilbereichen Holzverkleidung.

Nicht zulässig sind Decorplatten, die ein anderes Material vortäuschen sollen, Verkleidungen aus Asbest, Kunststoff, Metall, Kleinmosaik, glasierter Keramik und farbigen Gläsern sowie Materialien mit hellen fluorzierenden Eigenschaften.

3. Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen und Dachneigungen von weniger als 15° sind unzulässig.

Die Dachneigung darf von 15° bis zu 40° betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.

Dachaufbauten und -fenster auf den südlichen Dachflächen der Gebäude südlich entlang der Planstraße A sind unzulässig. Ansonsten sind Dachaufbauten allgemein zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Firstseite betragen, wobei ein Abstand von mindestens 3,0 m von den Giebelseiten der dar-

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

unterliegenden Vollgeschosse einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist dieser Abstand zum Gratsparren einzuhalten, wobei hier das Maß in halber Höhe des Dachgaubenfensters anzusehen ist. Die Traufe des Daches ist durchzuziehen.

Eindeckungen aus großflächigen Eternit- oder Metallplatten sowie Decorplatten aus Bitumenpappe sind unzulässig.

Zulässige Dachflächenfenster, sind unter Berücksichtigung der LBauO bis 1,50 m² Größe erlaubt. Maßgebend ist das lichte Laibungsmaß.

Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend für die Höhe ist die Decke des darunter liegenden Vollgeschosses an Außenfläche Mauerwerk.

4. Unbebaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nicht erwünscht.

Talseitige Freianlagen sollen in der Höhenlage mit dem jeweiligen Nachbarn abgestimmt werden und dürfen keinen größeren Höhenunterschied als maximal 1,00 m zum Nachbargrundstück aufweisen.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982 "*Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken*" auszuführen.

Vorgärten, die Fläche zwischen straßenangrenzender Gebäudeflucht und Straßengrenze, dürfen im gesamten Plangebiet nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

5. Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und innerhalb festgesetzter Flächen für Sichtdreiecke sind Einfriedungen als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m und Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Auf seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durch Hecken und Zäune ab vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen durch Stützmauern an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,00

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

m nur als Trockenmauern in Natursteinen oder Betonsteinbaustoffen zulässig. Eine Begründung dieser Stützmauern wird empfohlen.

6. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller.

Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb eines Abstandes von 20 m, gemessen vom nächstliegenden Fahrbahnrand der B 62, nicht gestattet.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abweichend von § 61 Abs 1 Nr. 18 LBauO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem anstehenden Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung. Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Eintragung des vorhandenen und geplanten Geländeniveaus beizufügen.

Textfestsetzungen

C: Landespflegerische Textfestsetzungen (§ 20 u. 25 BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) -(Vermeidung von Eingriffen)-

- 1.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 1.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sollen nicht versiegelt werden. Zulässig sind breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO).
- 1.3 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschichten und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern.
§ 202 BauGB ist bei allen Erdarbeiten zwingend zu beachten.
- 1.4 Der Wurzelbereich der Bäume soll auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und von 3,0 x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung vor jeder Überbauung und Versiegelung freigehalten bzw. freigelegt werden.
Zulässig sind Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 1.5 Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser kann über offene Gräben den Sickergräben im Bereich der talseits rückseitigen Grundstücksgrenzen zugeleitet oder versickert werden, sofern die hydrogeologische Eignung des Bodens gegeben ist. Auf den unmittelbar nördlich der Planstraße A gelegenen Bauflächen ist ein Überlauf der Zisternen an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.
Die Entnahme und Verwendung als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) wird empfohlen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) -(Öffentliche und private Grünflächen)-

Teilfläche 1: Grünzug mit offener Versickerungsmulde und Sickerquellen

Im Verlauf der rückseitigen Grundstücksgrenzen der zwischen den Planstraßen A und B gelegenen Flächen soll von den bergseitigen Eigentümern eine

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Versickerungsmulde mit natürlichem Gefälle in östliche Richtung bis zur Planstraße B angelegt werden. In diese Mulde soll das aus den Zisternen überlaufende Niederschlagswasser von den Grundstücksflächen zugeleitet werden.

Die privaten Grünflächen sowie die Versickerungsmulde sollen entsprechend dem landespflegerischen Entwicklungskonzept gestaltet und gepflegt werden.

Teilfläche 2: Versickerungsmulden und Naßwiesen

Die Mulden- und Naßwiesenbereiche dienen der Rückhaltung und Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers und sind im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu entwickeln und zu pflegen. In dem Muldenbereich ist der Oberboden bis zu einer Tiefe von 25 - 50 cm abzuschieben und im Bereich des Lärmschutzwalles einzubauen.

Auf 1/5 der Fläche erfolgt eine Initialpflanzung mit Teichröhrichtpflanzen. Die übrigen Flächen sollen sich als Feucht- bzw. Naßwiesen entwickeln. Eine extensive Nutzung mit jährlich einer Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zulässig. Fallen die Wiesenflächen brach, sollen sie im Abstand von 1 - 2 Jahren alternierend gemäht werden. Das Mähgut muß abgefahren werden.

Teilfläche 3: Magere Wiesen und Mähweide mit Gebüschgruppen und Streuobstbäumen.

Die Flächen sind entsprechend der Pflandarstellung mit Gehölzen zu strukturieren. Eine Zusatzdüngung ist nicht zulässig. 1 - 2 mal jährlich soll die Fläche, jedoch frühestens am 01.07., gemäht werden. Eine Nachweide ist zulässig.

Teilfläche 4: Lärmschutzwall.

Der Lärmschutzwall soll flach in das vorhandene Gelände einmodelliert werden und mit heimischen Feldgehölzen in stufiger Form bepflanzt werden. Die südliche Böschung des Lärmschutzwalles in ihrer unteren Hälfte ist als trockener Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Eine zusätzliche Lärmschutzwand (soweit diese erforderlich wird) ist in die Bepflanzung zu integrieren.

Teilfläche 5: Öffentliche Grünanlage mit Spielflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage mit Spielflächen".

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

Die Flächen sind entsprechend Plandarstellung mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und als Wiesenflächen anzulegen. Nutzung und Pflege sind analog zu den Festsetzungen für Teilfläche 3 in extensiver Form vorzusehen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - (Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen) -

Teilfläche 6: Externe Ausgleichsfläche

Die Flächen sollen als Offenlandbiotope erhalten und entwickelt werden. Die vorhandenen Anpflanzungen an Nadelgehölzen sind zu entfernen. Mindestens 2/3 der Flächen sind frei von Gehölzaufwuchs zu halten. Dazu ist eine ein- bis zweijährige Mahd durchzuführen. Alternativ können die Flächen regelmäßig beweidet werden. Die Zufuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

4. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Freiflächen, Gartenanlagen etc. sollen naturnah begrünt oder gärtnerisch genutzt werden. Vorgärten, d.h. alle Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche, sollen, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätzen und Hauszugängen, als Grünflächen angelegt werden. Es ist mindestens ein Baum II. Ordnung aus der Artenliste, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann (vgl. *Anhang zu den Textfestsetzungen*) zu pflanzen. Die nicht überbaute Grundstücksfläche soll als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche angelegt und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.
- Bei Grundstücken bis 400 m² soll mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum und je angefangene zusätzliche 200 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum gepflanzt werden. Vorhandene Bäume sowie durch Planzeichen festgesetzte Bäume können eingerechnet werden.
- Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.
- Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegung von Kleintieren bis zur Größe eines Igels nicht behindert wird. Mauersockel zwischen Grundstücken sollen nicht höher als 10 cm sein, soweit sie nicht als Trockenmauerwerk oder in stufiger Form angelegt werden.
- Soweit eine Randbepflanzung des Grundstückes festgesetzt ist, sind die Zäune in die Bepflanzung zu integrieren.
- Auf den privaten Grünflächen mit Bindung an die Bepflanzung (§ 9 (1) 15 i.V.m. § 9 (1) 25a BauGB) sollen pro 100 m² mind. 2 Stück Heister gepflanzt werden. (Vogelkirsche,

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

Eberesche, Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Zitterpappel, Birke). Gütebestimmung: 2 x v, o.B. 150-200 cm.

2/3 der Fläche sollen mit Sträuchern überstellt werden. Gütebestimmung: 2 x v, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.

Bei der Auswahl der Pflanzen sind nur Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt möglichst in Gruppen zu 3-5 Stück.

Die verbleibenden Flächen sollen als Wildkrautsaum angelegt und sollen maximal einmal pro Jahr gemäht werden.

4.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sollen in der entsprechenden Anzahl sinngemäß auf den durch die Bodenordnung nach §§ 45 ff zu bildenden Grundstücken gepflanzt werden.

4.3 Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

4.4 Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen.

4.5 Baum- und Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen, zu pflegen und zu beschneiden, daß sie die Sicherheit des öffentlichen Kfz.-Verkehrs und den Zweck der Sichtdreiecke nicht beeinträchtigen.

4.6 Flachdächer ab einer Größe von mehr als 10 m², soweit nach den Gestaltungsfestsetzungen zulässig, sollen wahlweise mit einer Intensiv- oder Extensivbegrünung begrünt werden. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen.

4.7 Grundsätzlich sind für Pflanzungen nur heimische Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Auswahl ist aus der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

Folgende Gehölze sind geeignet:

4.7.1 Obstbäume: Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Pflaumen und andere hochstämmige Steinobstsorten, Walnußbäume, bevorzugt Sorten lokaler Provenienz.

4.7.2 Wandbegrünung: Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Glyzine, Geißblattarten, Pfeifenwinde, Clematis.

4.7.3 Heckenpflanzen: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Feldahorn.

4.7.4 Einzelbäume und Sträucher.

4.7.5 Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität):

Bäume:	3 x v,	StU 16 - 18 cm
Obstbäume (Hochstamm):		StU 12 - 14 cm
Heister:		Höhe 150 - 200 cm
Sträucher:	2 x v,	Höhe 80 - 100 cm

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Pflanzenliste

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutsche Bezeichnung</u>	Bäume I.O. = I Bäume II.O. = II Sträucher = Str
Acer campestre	Feldahorn	II
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	I
Betula pendula	Gemeine Birke	II
Carpinus betulus	Hainbuche	II
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Str
Corylus avellana	Hasel	Str
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Str
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Str
Euonymus europaeus	Spindelstrauch. Pfaffenhütchen	Str
Fagus sylvatica	Rotbuche	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Juglans regia	Walnuß	I
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche (rankend)	Str
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Str
Prunus avium	Vogelkirsche	II
Prunus spinosa	Schlehe (bedingt geeignet)	Str
Quercus petraea	Traubeneiche	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Str
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str
Rosa canina	Hundsrose	Str
Rubus fruticosus	Brombeere	Str
Rubus idaeus	Himbeere	Str
Salix aurita	Ohrweide	Str
Salix caprea	Salweide	Str
Salix cinerea	Grau-Weide	Str
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	II
Tilia cordata	Linde	I
Ulmus glabra	Ulme	I
Viburnum opulus	Schneeball	Str

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

5. Die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die westlich der geplanten Wendeanlage in der Planstraße B stehende dominierende Eiche ist zu erhalten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Eiche führen können, sind verboten. Dies schließt Abgrabungen und Aufschüttungen mit ein. Bei allen Baumaßnahmen in angrenzenden Bereichen sind Krone, Stamm und Wurzelbereich vor Schäden durch den Baubetrieb zu schützen. Während der Bauphase ist der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte Bereich insbesondere durch einen dafür geeigneten Zaun vor Befahren, Lagern von Materialien etc. zu schützen. Beim geplanten Straßenausbau sind die im Straßenkörper befindlichen Wurzeln, insbesondere die für die langfristige Verankerung der Eiche erforderlichen Starkwurzeln zu erhalten. (Handschachtung, sobald erforderlich). Sofern Wurzeln der Eiche außerhalb des Schutzbereiches entfernt werden müssen, sind Schnitt und Wundversorgung fachgerecht durchzuführen. Alle von der Eiche ausgehenden Beeinträchtigungen sowie alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege sind auf den davon betroffenen Grundstücken zu dulden.

D: Hinweis:

1. Denkmalschutz

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind über die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes Rheinland-Pfalz im Hinblick auf das Zutagetreten von etwaigen Bodenfunden zu belehren.

Ortsgemeinde Hövels

57539 Hövels, den

.....
Ortsbürgermeisterin