

Bebauungsplangebiet

Der Gemeinderat Langenbach b. K. hat am 08.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ober dem Großen Garten" gefasst. Die örtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.10.2021 im Mitteilungsblatt "Wälder Blätchen" der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Langenbach b. K. hat am 13.09.2021 den Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ober dem Großen Garten" vom 12.08.2021 gebilligt. Ferner hat er die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021. Die örtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.10.2021 im Mitteilungsblatt "Wälder Blätchen" der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2021.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Langenbach b. K. hat am 10.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ober dem Großen Garten" gefasst. Die örtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.10.2021 im Mitteilungsblatt "Wälder Blätchen" der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Diese Bebauungsplanurkunde wurde am 10.02.2021 ausgefertigt.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde am 10.02.2021 nach § 10 Abs. 3 BauGB örtlich im Mitteilungsblatt "Wälder Blätchen" der Verbandsgemeinde Bad Marienberg bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird nach § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach der örtlichen Bekanntmachung über das Inkrafttreten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanurkunde mit dem beschlossenen und dem örtlich bekanntgemachten Original wird hiermit bezeugt.

57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg
Artur Schneider Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen
Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:
Baugesetzbuch (BauGB)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (L-BauO)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Gemeindeordnung (GemO)
jeweils in der zurzeit gültigen Fassung



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

- 1.1 **WA: Allgemeine Wohngebiete** (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)
- a) Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - 1. Zulässig sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 2. Nicht zulässig sind:
 - a) Tankstellen,
 - gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

1.2 **MI: Mischgebiete** (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

- a) Gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- 1. Zulässig sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfte und Bürobetriebe,
 - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - f) Gartenbaubetriebe.
- 2. Nicht zulässig sind:
 - a) Tankstellen,
 - b) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16, 17 und 18 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:

	WA	MI
Grundflächenzahl (GRZ):	0,40	0,40
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,80	0,80
Zahl der Vollgeschosse:	II	II
Max. Traufhöhe in m:	6,50	6,50

(Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO ist unter Punkt 6 dieser Planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 40% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 40% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 40% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
- b) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.
- c) Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

- a) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern beträgt 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Oberflächenwasserabführung, werden als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

a) Im Geltungsbereich ist die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude auf 6,80 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der TH gilt der tabellarisch festgelegte Punkt der natürlichen Geländeerhöhung am Gebäude (Schrittlinie Außenwand - Urgelände). Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Schrittlinie der Außenwand mit der Dachtraufe maßgebend in der Traufhöhe des Gebäudes.

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund der unmittelbaren am Baugelbte vorbeiführenden klassifizierten Straßen L 285 und K 20, würde im Rahmen der konkreten Bauplanung eine glatte Schallschutzmaßnahme bezüglich der Lärmimmissionen ersetzt. Daraus resultierend wurden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Die von den Schallschutzmaßnahmen betroffenen Bereiche sind im Plan gekennzeichnet. Gemäß Gutachten werden die Tagesorientierungswerte in den Erdgeschoss und den Außenbereichen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eingehalten. Zum Schutz der Obergeschosse zur Tagzeit in diesem Bereich wird gemäß der Planurkunde entlang der Landes- sowie Kreisstraße ein Erdwall als aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,0 m (Böschungsgeneigung 1:1,5) über Straßenniveau der L 285 und K 20 angelegt. Ebenfalls ist hierdurch der Schutz der Erdgeschosse zur Tages- und Nachtzeit gewährleistet.

Ein Schutz der Obergeschosse zur Nachtzeit ist durch die Erdwälle nicht durchgehend möglich. In den ungeschützten Obergeschossen der Gebäude im Wohn- und Mischgebietbereich, die innerhalb dieser Bereiche liegen, sind daher Fenster der zum Außenbereich auf der Außenseite von Personen bestimmten Räume, vor allem von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) zur Kreis- bzw. Landesstraße abgewandten Seite (auch nicht auf den Gebäudeflächen) anzuordnen. Von daher wird in diesem Bereich festgesetzt, dass die Gebäudeflächen und die Firstverläufe parallel zur Kreis- bzw. Landesstraße anzuordnen sind.

Werden dennoch in den Obergeschossen straßennahe Fenster von Wohnräumen (meist Schlafraumfenster) in den Gebäudeflächen oder straßenzugewandt angeordnet, so müssen diese den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und ein Schalldämmmaß R_w ≥ 39 dB aufweisen (beinhaltet entsprechend DIN 4109 ein Vorhallenmaß von 2 dB). Hierbei ist vorausgesetzt, dass durch die Außenwände der Gebäude ein bewertetes Schalldämmmaß R_w ≥ 45 dB und durch Dächer R_w ≥ 40 dB erzielt ist. Falls doch straßenzugewandt Fenster von Schlafräumen angeordnet werden, sind zusätzlich mechanische Belüftungsanlagen (Wand-, Lüfter etc.) vorzusehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Außere Gestaltung sowie Gestaltung der Dächer, Dachform, Dachneigung, baulicher Anstrich (§§ 11 Nr. 1, 1.3 BauO)

- a) Einfriedungen sind in Form von Laubbüchsen, Eisengittern mit senkrechten Stäben, Maschendraht oder Holzläden mit senkrechten Latten zulässig. Maschendraht ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubbüchen oder Rankpflanzen einzufrieden. Die Hecken und Zäunungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- b) Die Grundstücke entlang der freien Strecke der Landes- und Kreisstraße sind lückenlos einzufrieden.
- c) Im Bereich der Grundstücksflächen ist bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Bauelemente, wasserundurchlässige Verbundbetondecken oder wasserundurchlässige Decke.
- d) Für Kräftefahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von gebrotenen Befestigungssystemen wie Rasensplattensystem, Pflasterstein etc. vorzuziehen.
- e) Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Flächen zugeführt und versickert wird.
- f) Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- g) Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

C. Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ober dem Großen Garten" Stadt Bad Marienberg

1. Versickerungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen wird das anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden- / Speicherkaskaden-System Regenrückhalteanlagen zugeführt. In den Regenrückhalteanlagen werden, die durch die versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets anfallenden, verschärften Oberflächenwasser gesammelt und zurückgehalten. In diesen, nicht abgedichteten Regenrückhalteeinrichtungen tritt eine Versickerungs- und Verdunstungswirkung auf.

Weiterhin wird empfohlen, eine Teilversickerung bzw. Rückhaltung, sowie eine evtl. Brauchwasserumsetzung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Privatgrundstücken vorzunehmen.

a Sorbus aucuparia (Eberesche - Heister) c Rosa canina (Hundsrose)
b Crataegus monogyna (Weißdorn) d Loniceria xylosteum (Heckenkirsche)

abbbccca
abbbccca
ccbbcccc
dbbbccdd

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Die Hecken sind bis auf Pflegeschnitte in ihrem Höhenwachstum nicht zu begrenzen. Die Pfanzdichte soll 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, betragen.

Die Pfanzdichte soll 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, betragen. Die Pfanzgröße: Sträucher: 2 x v., 60-100 cm; Heister: 2 x v., 150-200 cm. Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

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

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DN 19 820). Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

Pflanzgebiete innerhalb der Baulflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 15 m² sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 fläch. m. Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Mindestens 45% der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch angelegt werden (insgesamt ca. 1,9 ha).

Je angelegene 500 m² Baugrundstückgröße ist mind. ein hochstammiger Laubbauart der Artensie I oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen. Es sind insgesamt 63 Bäume zu pflanzen.

Pflanzgebiete innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Pfanzdichte soll 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, betragen. Die Pfanzgröße: Heister: 2x verpflanzt, 150 - 200 cm; Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 80 cm

Die Hecke ist bis auf Pflegeschnitte in ihrem Höhenwachstum nicht zu begrenzen. Beispielfahe Pflanzschema 4 - reihige Hecke

a Carpinus betulus (Hainbuche - Heister) c Rosa canina (Hundsrose)
b Corylus avellana (Hasel) d Cornus sanguinea (Hartriege)

abbbccca
abbbccca
ccbbcccc
dbbbccdd

Zudem sind auf der Spielplatzfläche mind. 3 Laubbäume der Pflanzenliste I zu pflanzen. Pfanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm. Flächen, die nicht bepflanzt werden oder für die Aufteilung von Möbelen (Stuhlbänke, Spielgeräte, etc.) gesondert bzw. mit Gummipflanzen zu befestigen sind, müssen mit einer handelsüblichen Rasen- bzw. Wiesensaart eingeweiht werden.

Heckenanlage innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung "B": Innerhalb der ausgewiesenen "Private Grünflächen" sind auf insgesamt ca. 1.425 qm in einer Breite von 5 m gemischte Baum-/Strauchhecken vorzuziehen. Zu verwenden sind zu 20% Heister, zu 80% Sträucher. Die Arten sind den Pflanzenlisten I und II zu entnehmen.

Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 80 cm

Die Pfanzdichte soll 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, betragen.

Die Hecken sind bis auf Pflegeschnitte in ihrem Höhenwachstum nicht zu begrenzen.

Beispielfahe Pflanzschema 4 - reihige Hecke

a Sorbus aucuparia (Eberesche - Heister) c Rosa canina (Hundsrose)
b Crataegus monogyna (Weißdorn) d Loniceria xylosteum (Heckenkirsche)

abbbccca
abbbccca
ccbbcccc
dbbbccdd

Bepflanzung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der Pflanzungsrichtlinie sind Flächen für die Anlage von Lärmschutzwällen vorgesehen. Es handelt sich um Flächen von insgesamt ca. 4.416 m². Die Böschungsgeneigung der Lärmschutzwälle muss mind. 1 : 1,5 betragen.

Auf den Erdwällen ist in einer Breite von ca. 15 - 20 m eine Anpflanzung anzulegen. Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke. Pfanzgröße: Sträucher: 2 x v., 60 - 100 cm; Heister: 2 x v., 150 - 200 cm. Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Ersatzmaßnahmen

Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ober dem Großen Garten" Stadt Bad Marienberg

Entwicklung einer natürlichen Ufervegetation beispielsweise des Langenbachs: Die Maßnahmenreihe verläuft unmittelbar entlang des Langenbachs, südlich der Ortslage von Langenbach bei Kirburg (Flur 17, Flst. 12/2, Heister und Flst. 5 teilweise). Zur Aufwertung der Uferbereiche des Gewässers ist beispielhaft das Langenbaches auf einer Breite von 3,0 m je Seite ein naturnaher Ufergehölzsaum aus Erlän, Eschen, Weiden, zu entwickeln. Im direkten Umfeld sind in einem Randbereich bis 10 m zum Gewässer standortgerechte Gehölze aus heimischen Laubbäumen wie Stieleiche, Rotbuche und Hainbuche anzupflanzen. Der Langenbach verläuft in diesem Abschnitt durch eine Kalmitenfläche, auf der zuvor Nadelbäume standen. Lediglich vereinzelte Gehölze wie Erlän und Weiden sind noch im Nahbereich der Ufer vorhanden. Durch die Maßnahme erfährt das Gewässer eine Aufwertung als Gewässerlebensraum und Waldfläche. Die Bepflanzungen sind auf einer Breite von jeweils 3,0 Metern zu beiden Uferseiten (Ufergehölz) und einer anastomierenden Breite von 7,0 m in südwestlicher Richtung auf einer Länge von insgesamt 300 Metern durchzuführen. Die Maßnahmenreihe besitzt damit eine Gesamtgröße von ca. 0.455 ha.

1. Änderung Bebauungsplan "Ober dem Großen Garten" nach § 13 BauGB OG Langenbach b.K. Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Begründung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des vorgesehenen Grabensystems sowie um das geplante Regenrückhaltebecken sollen auf ca. 5.620 qm die vorhandenen internen genutzten Grünflächen extensiviert werden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen bei einer einmaligen Mahd im Herbst, abschotweise alle 2 - 3 Jahre. Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Erfordernis durchgeführt werden.

Sollten die Breite des geplanten Grabensystems wenigstens 5 m beträgt sowie um das Regenrückhaltebecken sind punktuell Sträucher und Heister gem. Plan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x v., 60 - 100 cm; Heister 2 x v., 150 - 200 cm (wahlweise auch Hochstamm 2 x verpflanzt, STU 12 - 14)

Arten:
Sträucher: Cornus sanguinea - Hartriege
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster
Loniceria xylosteum - Heckenkirsche
Salix aurita - Orchenweide
Salix cinerea - Grauweide
Salix transtra - Mandelweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Kalmweide
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Heister: Alnus glutinosa - Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus padus - Traubenkirsche

Zuordnung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet vorgesehen sind.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Inhalt an die Verteilung der Kosten wird die Eingriffsbilanz der einzelnen Verursacher zugrunde gelegt.

100% Versegelung = 19.664 m²
20% Versegelung = 6.710 m² (14,276 m² + 0,4) (durch private Eingriffsverursacher)
33% Versegelung = 6.427 m² (14,587 m² + 0,14) (durch private Eingriffsverursacher)
35% Versegelung = 7.003 m² Straße (durch öffentliche Eingriffsverursacher)
3% Versegelung = 524 m² Fußwege/Radweg (durch öff. Eingriffsverursacher)

Im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sind vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135 a Abs. 1 BauGB) und nach den Maßgaben des Baugesetzbuches auf die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, umzusetzen.

Heckenanlage innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung des Bebauungsplans werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugerechnet:

Planzgebiete inner- der öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume: Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Traubeneiche
Quercus petraea - Stieleiche

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzäpfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elbeere
Sorbus obcordata - lokaler Sorten

* besonders geeignet für den Straßenraum bzw. im Bereich von Pkw-Stellplätzen

Pflanzenliste II - Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriege
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Eucynony europaea - Pfefferhülchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Loniceria xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundrose
Rosa dumetorum - Heckenrose
Rosa rugosa - Weinrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Sambucus tartarica - Weißer Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzenliste III - Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Loniceria caprifolium - Klettergeliebter
Loniceria periclymenum - Gelbliebter
Parthenocissum aemulaefolia - Wilder Wein
Polygonum quibretii - Krottsch

LSW1 Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über Oberkante der K29 / Betendorfer Straße
LSW2 Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über Oberkante der L285 / Hauptstraße
Höhenschichtlinien in NHN

== Giftpflanzen Die Verwendung im Umfeld von Kindern wird nicht empfohlen.

Hinweise

- Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der VG Bad Marienberg sind zu beachten.
- Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- DIN-Normen, auf welche in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg, Kirburger Straße 4, 56470 Bad Marienberg, zur Einsicht bereitgehalten.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 16 - 21 DSchG der Meldepflicht an die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederbergerhöhe 1, 56077 Koblenz, landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp oder der Tel. 0261 6675-3032. Der Bauherr ist nach § 21 Abs. 2 DSchG RLP verpflichtet, den Beginn von Erd- und Bauarbeiten mit der oben genannten Stelle rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfließerpflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baugeminnungsstelle ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp oder Tel. 0261-66753000 zu richten.
- Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau sowie Relikte des Bergbaus gestoßen, sollte ein Baugrunderbeiter / Geotechniker bzw. das Landesamt für Geologie und Bergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 0613192540 hinzugezogen werden.
- Für zukünftige Baumaßnahmen ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzusetzen.

Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Die Auflagen und Festsetzungen zum Wasserschutzgebiet, insbesondere der Schutzzone III sind den Ver- und Gebieten der RVO WSG „Zollstock“ sowie „Wüstenholz“ Langenbach zu entnehmen. Anschließend ist die Rechtsverordnung über die RVO und die Ver- und Gebote sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und zu berücksichtigen.

D. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) SD Satteldach
0,80 Geschossflächenzahl (GFZ) WD Walmdach
II Zahl der Vollgeschosse TH max. Traufhöhe
15-45° Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenze

WAMI Art der baul. Nutzung Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß-/Radweg hier: Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen Private Grünflächen
hier: Zweckbestimmung Spielplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbest.: Wasserrinnen / Regenrückhaltebecken / Mulden-Speicher-Kaskaden
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbest.: Wasserschutzgebiet Zone III

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen