

Bebauungsplan "Beim Kirschbaum, Teil A + B" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Neunkhausen, Gemarkung Neunkhausen, Flächen aus der Flur 32 u.a. gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und des § 86 Abs. 1, Ziffer 1-3 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)


Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB § 9 Abs. 1, Ziff. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) wird das Bebauungsplangebiet "Beim Kirschbaum, Teil A + B" teilweise als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse (II) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen -- . -- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes > 40 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 40 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baugebiet wird auf **2 Wohnungen** je Gebäude beschränkt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- a) Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 12: Versorgungsflächen

Die Hauptversorgungsleitungen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 15: Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den grundstücksangrenzenden Bereichen überwiegend entlang der Planbereichsgrenzen werden als öffentliche und private Grünflächen (Ö Gr = öffentliche Grünfläche, P GR = private Grünfläche) festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsmaßnahmen (A) -

**A I. Extensivierung der Bewirtschaftung des Weidelandes
"Vor dem Hasenmorgen"**

Zustand/

Bestand: Wechsel-dauerfeuchte, magere Weide / in einer Größe
von ca. 10.700 m²

Vorkommen von Wiesenpieper, Borstgrasrasen
(Vorkommen von *Nardus stricta*, s. Pflanzenliste)

Maßnahme: Extensive Bewirtschaftung des mageren Weidelandes wird
beibehalten.

- ab 1. Juli Beweidung
- Verzicht auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz-
mitteln.
- Einbringung von Steinhäufen

Ziel: Entwicklung zu einem reinen Borstgrasrasen und seine
Erhaltung und Schutz (Diese Flächen haben eine hohe
Bedeutung als Lebensraum einer hochspezialisierten Tier-
welt, z.B. dem Raubwürger, dem Skabiosenschreckenfalter).
Geplant sind in dem gleichen Bereich 3 Windkrafträder
mit einer Höhe von jeweils 35 m.

A II. Extensivierung der Wiesennutzung (Auf dem Hessenlager)

Zustand/

Bestand: Frische-wechselfeuchte, mäßig magere Wiese in einer Größe
von ca. 16.300 m²

Maßnahme: Extensive Wiesennutzung

- max. 2 Mahdtermine im Jahr
(1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 15. September, Berücksichtigung der Brutzeiten von Wiesenbrütern und des Entwicklungsrhythmus von gefährdeten Schmetterlingsarten)
- gelegentliche Beweidung
- Verzicht auf Einsatz von Pflanzen-Schutzmitteln und Dünger
- Einbringung von Steinhaufen

Ziel: Entwicklung zu einer mageren Wiese (Magere Wiesen sind als Lebensraum für viele Tierarten von größer Bedeutung z.B. Wiesenpieper, Raubwürger, Tagfalterarten).

Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind

- a) Die Nutzung der Flächen im Süden des Bebauungsgebietes (Orchideen-Standort) als 1-2schürige Mähwiese. Der Mähbeginn hat ab dem 1. Juli zu erfolgen. Auf den Einsatz von Bioziden und Düngemittel ist zu verzichten.
- b) Das anfallende Regenwasser soll getrennt gesammelt und in der südlich gelegenen Flur 34 genehmigten Weiheranlage eingeleitet werden. Derartig entwässerte Flächen können zu 50 % von der versiegelten Fläche abgezogen werden.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 25: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

- a) Der im Plan dargestellte im Mittel ca. 6 m breite Grünstreifen um das Bebauungsgebiet ist als Schutzstreifen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen (s. Pflanzliste) locker zu bepflanzen.
- b) In der nachfolgenden Pflanzenliste (Anlage 1) sind die zur Pflanzung zu verwendenden Arten vorgesehen. Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Bepflanzung sind
- je angefangene 200 m² eine Stieleiche oder ein gleichwertiger Baum 1. Ordnung zu pflanzen (STU 16-18 cm, 3 x V)
 - je angefangene 100 m² ein zweiter Baum II. Ordnung (Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche ...). Qualitätsangaben entsprechend der Hinweise zu Sortimentsgrößen.
 - Sträucher und Stauden aus der natürlichen Waldgesellschaft (Siehe Pflanzenliste) sind in Gruppen zu 3, 5, 7 oder 9 Stück zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen zu unterhalten und zu pflegen.
- c) Die Grünlandflächen zwischen den Gehölzen sind zu erhalten. Eine Anwendung von Bioziden und Düngemitteln auf den Grünstreifen unterbleibt.

- d) Für die Pflanzung von Alleen und Baumreihen und Bauminseln entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume 1. Ordnung (gem. Pflanzliste) zu verwenden.
- e) Die Begrünung der Kfz-Stellplätze soll offen, d.h. als Schotterrasen, in wassergebundener Bauweise oder mit Rasengittersteinen oder ähnlichem vorgenommen werden. Nach höchstens 4-5 Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen.
- f) Auf den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen an der K 27 ist auf den befestigten Flächen pro 50 m² ein großkroniger Laubbaum zu setzen (gemäß Pflanzenliste).
- g) Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, Bodendeckern, Gehölzen (Gem. Pflanzenliste) zu bepflanzen. Je 100 m² ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste).
- h) Pro Baugrundstück mit mehr als 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sollten mindestens 3 Obstbäume oder Laubbäume (siehe Pflanzenliste) gepflanzt werden.
Ab 600 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 4 Stück, ab 800 m² 5 Stück und ab 1.000 m² 6 Stück.

Anlage 1

Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünfläche, biotopgestaltende und vernetzende Maßnahmen im Bebauungsplan "Beim Kirschbaum A + B" der Ortsgemeinde Neunkhausen gem. § 9 (1) Ziff. 25 a) BauGB

a) Bäume 1. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Stieleiche - *Quercus robur*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Walnuß - *Juglans regia*

b) Bäume 2. Ordnung

Eberesche - *Sorbus avaysania*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Feldahorn - *Acer campestre*
Sandbirke - *Betula pendula*
Vogelkirsche - *Prunus avium*

c) Sträucher

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Haselnuß - *Corylus avellana*

Holunder - *Sambucus nigra*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Hundsrose - *Rosa canina*
Salweide - *Salix caprea*
Besenginster - *Sarothamnus scoparius*
Schneeball - *Viburnum opulus*
Johannisbeere - *Ribes sanguineum*

d) Bodendecker

Efeu - *Hedera helix*
Rosen-Arten - *Rosa spec.*
Spierstrauch-Arten - *Spiraea spec.*
Potentilla-Arten - Fingerstrauch

e) Obstbäume (Hochstämme)

Apfel-Sorten
Birnen-Sorten
Kirschen-Sorten
Pflaumen-Sorten

Hinweis zu Sortimentsgrößen:

Hochstämme / Stammbüsche: 3 x v 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v 60/100 cm

Leichte Heister: 1 x v 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v 70/90 cm (Schw. Holunder, Schneeball)

§ 9, Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung PlanzV festgelegt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO

§ 86, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.

Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.

b) Die Dachneigung darf 15 ° - 50 ° betragen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zugelassen.

- c) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 30 cm Höhe zulässig. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 50 cm nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.
- d) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen- oder Interwallschaltungen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

Neunkhausen, im Mai 1995
Ortsgemeinde Neunkhausen

- Lichtenthäler -
Ortsbürgermeister