

# LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

M I MISCHGEBIET

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

0 OFFENE BAUWEISE

 NUR EINZEL- UND  
DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

----- BAUGRENZE

 SICHTDREIECK

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSFLÄCHEN  
BESONDERER  
ZWECKBESTIMMUNG

 BEFAHRBARE WEGE

 WIRTSCHAFTSWEG

 EIN bzw. AUSFARTEN

 PARKFLÄCHE

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN  
ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND  
STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

SD SATTELDACH

WD WALMDACH

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

----- GRUNDSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
NUTZUNG

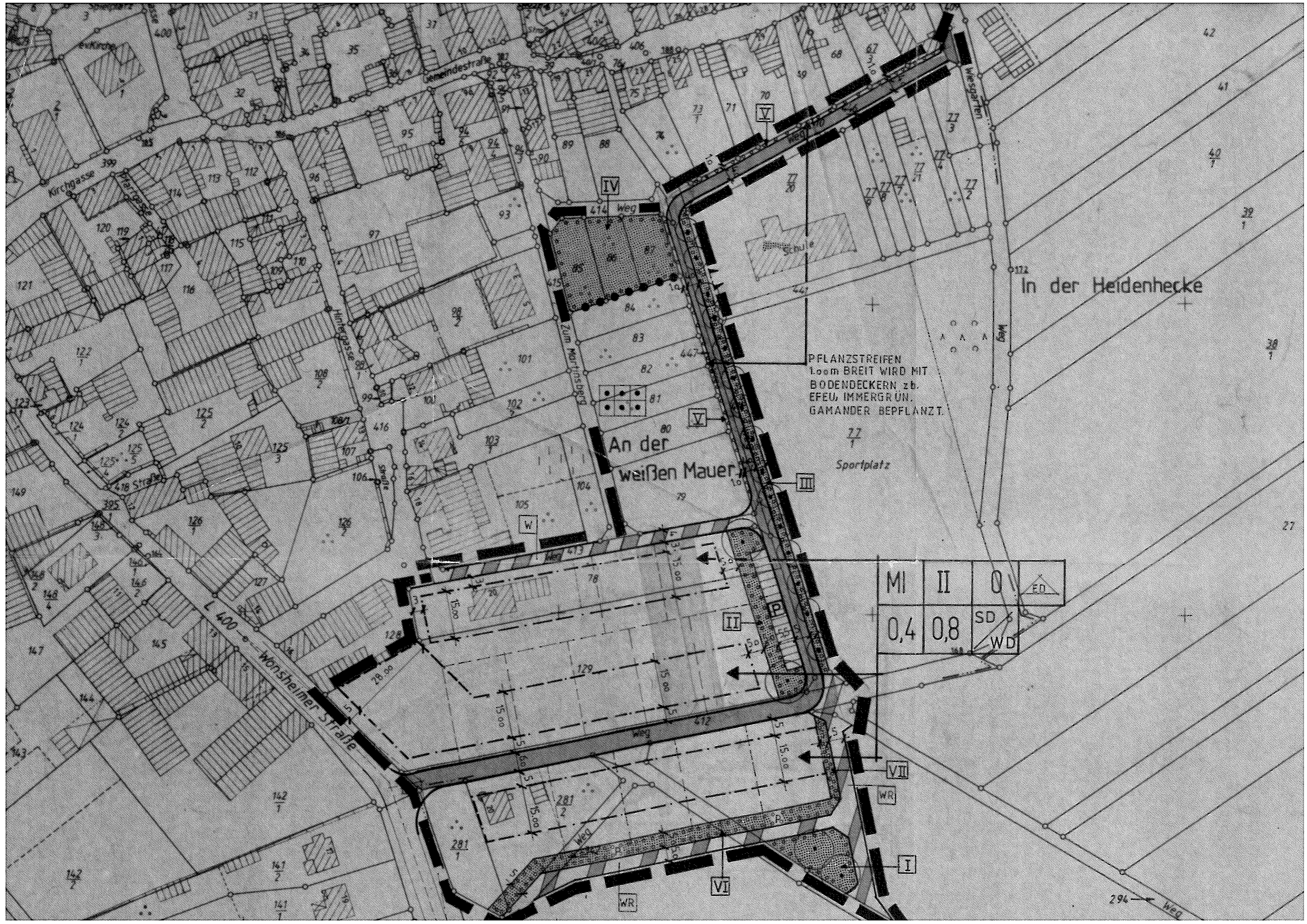
 GRÜNFLÄCHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BA  
ZWECKBESTIMMUNG

P private GRÜNFL.

 ANPFLANZEN EINER

 KENNZEICHNUNG VON  
UNTERSCHIEDLICHEN

 DAUERKLEINGÄRTEN



In der Heidenhecke

PFLANZSTREIFEN  
1,00m BREIT WIRD MIT  
BODENDECKERN z.B.  
EFEU, IMMERGRÜN,  
GAMANDER BEPFLANZT.

An der  
weißen Mauer

Sportplatz

MI	II	0	ED
0,4	0,8	SD	WD

BERAUUNGSPLAN  
"AN DER WEISSEN MAUER"  
DER O.G. SIEFERSHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LISTEN MIT PFLANZEMPFEHLUNGEN

BEGRÜNDUNG

LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986  
(BGBl. S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.  
I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die  
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V  
90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.  
58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der  
Neufassung vom 08.03.95 (GVBl. Nr. 4 S. 19 - 53)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I  
S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.  
Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Arti-  
kel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und  
der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I  
1993 S. 466)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)  
in der Fassung vom 01. Mai 1987
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der  
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-  
erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung vom  
22. April 1993 (BGBl. I 1993 S 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Mischgebiet  
gem. den Festsetzungen des  
§ 6 BauNVO  
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7  
aufgeführten Tankstellen  
sind gem. § 1 Abs. 5 Bau-  
NVO im Mischgebiet nicht  
zulässig.

1.1.2 Dauerkleingärten  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15  
BauGB i.V.m. Bundesklein-  
gartengesetz § 3 Abs. 2  
Im Kleingarten ist eine  
Laube in einfacher Aus-  
führung mit höchstens  
24 m<sup>2</sup> Grundfläche ein-  
schließlich überdachtem  
Freisitz zulässig.

- 1.1.3 Grünflächen Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO zulässig.
- 1.1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO  
Genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.1.5 Garagen Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nach den zulässigen Festsetzungen § 8 (9) LBauO zulässig. Der zulässige Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muß in jedem Falle mindestens 5,0 m betragen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2.1 Grundflächenzahl Gem. den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl Gem. den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) im Geltungsbereich auf 0,8 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der LBauO sind, sind dabei nicht anzurechnen.
- 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO als Höchstgrenze festgesetzt. Ein Dachausbau ist im gesamten Geltungsbereich möglich, wenn dadurch die zulässige Zahl an Vollgeschossen nicht überschritten wird.

- 1.2.4 Höhe der baulichen Anlage Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von angrenzender Erschließungsfläche bzw. Bürgersteig bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf im Mittel max. 1,0 m betragen.
- 1.2.5 Zahl der Wohneinheiten Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen begrenzt.
- 1.3 Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.3.1 Öffentliche Grünfläche Die öffentliche Grünfläche im Osten und Süden des Pflanzgebietes ist als dichtes Gehölz anzulegen. Eine Versiegelung und/oder Überbauung der öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.4.1 private Freiflächen Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücken (private Freiflächen) ist je 100 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum oder Obsthochstamm oder/und 5 Sträucher gem. Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen. Im Vorgartenbereich ist mindestens je 12,00 m Straßenfrontlänge ein Baum 2. Ordnung (Hochstamm) zu pflanzen.
- 1.4.2 Drainage und unverschmutztes Oberflächenwasser  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) und Drainagewasser in Zisternen zu speichern. Dabei muß pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Gebäude, Terrasse, Zufahrt etc.) ein Fassungsvermögen von 19 l nachgewiesen werden.

Darüber hinaus anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit möglich, dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zugeführt werden.

Empfehlung:

Versickerung oder/und in natürlich ausgeformten und bepflanzten Becken zurückhalten und verdunsten (Regenrückhaltung) oder/und in die Kanalisation abgeleiten.

1.4.3 Trockenrasenfläche

Da die Fläche noch als Weinberg genutzt wird, sind zunächst die Weinstöcke und Weinbergspfähle zu roden und zu entfernen. Nach Rodung der Weinstöcke ist eine Aushungerung des Bodens anzustreben. Zu diesem Zweck ist zunächst eine zweimalige, jährliche Mahd mit Entfernung des Mähguts vorzusehen. Nach Reduzierung des Nährstoffpotentials sollte für die Fläche der Pflegezyklus der übrigen Naturschutzflächen übernommen werden.

1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen und Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.5.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15

Für die folgenden Pflanzfestsetzungen gilt die Pflanzenauswahl der Empfehlungslisten:

1.5.2 Gehölzstreifen (privat)

VI.  
Die private Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist als dreireihige Gehölzpflanzung als freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen.

Je Grundstück sind 7 Bäume II. Ordnung als Hochstamm, anzupflanzen, jeweils gem. Pflanzliste 2. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

VII.

Das Baugebiet wird nach Osten hin mit einem 3,00 m breiten privaten Pflanzstreifen versehen. Die Pflanzung soll als zweireihige freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden (gem. Pflanzliste 2).

1.5.3 Öffentliche Grünfläche

I.

Südliche Feldgehölzinsel  
Der Abstand der einzelnen Gehölze soll 1,50 m betragen wobei neben zwei Bäumen I. Ordnung (Spitzahorn) als Hochstamm, Stammumfang 12/14 auf 25% Bäume II Ordnung gepflanzt werden sollen. Der Rest ist mit Sträuchern zu bepflanzen (gem. Pflanzliste 4).

II.

Eingrünung Parkplätze  
ist als dreireihige Gehölzpflanzung im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen und mit 2 Bäumen II. Ordnung als Hochstamm, Stammumfang 12/14 zu bepflanzen (gem. Pflanzliste 4).

III.

Verkehrsbegleitgrün  
Ist als zweireihige Gehölzpflanzung im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen, wobei in Teilbereichen anstelle von Sträuchern auch bodendeckende Stauden bzw. Halbsträucher folgender Arten gepflanzt werden können: Efeu, Immergrün, Gamander. Es sind 15 Bäume I. Ordnung Säuleneichen, Hochstamm 2 x v, Stammumfang 12/14 zu pflanzen (gem. Pflanzliste 4).



IV.

Öffentliche Grünflächen

Extensiv genutztem Grünland mit Einzelgehölzen, wobei pro 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Obstbaum lt. Liste zu pflanzen ist. Eine Einsaat erfolgt nicht, der Spontanvegetation ist Vorrang einzuräumen.

V.

Grünstreifen

Die Bepflanzung des Grünstreifens erfolgt mit bodendeckenden Stauden bzw. Halbsträuchern (Efeu, Immergrün, Gamander).

1.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

- 1.6.1 Dachformen und Dachneigungen In dem Baugebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
- 1.6.2 Materialien im Dachbereich Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial nur rote Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.
- 1.6.3 Kniestock Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoß ein Kniestock von max. 1,25 m Oberkante Dachhaut außen gemessen zulässig.
- 1.6.4 Einfriedigungen Für Einfriedigungen straßenseitig wird eine Höhe von max. 0,70 m einschließlich Sockel festgesetzt. Einfriedigungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze sowie im Bauwich sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedigungen aus Aluminium Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Die Sichtwinkel und Sichtdreiecke (L 400) an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher und Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

- 1.7 Gestaltung der unbebauten Flächen  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO
- 1.7.1 Außenanlagen  
Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich, soweit wie möglich, zu verzichten.
- 1.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Wallartige Aufschüttungen um die Gebäude sind nicht zulässig. (Es soll vermieden werden, daß das Kellergeschoß als Vollgeschoß errichtet wird und danach wallartig mit Grund beigefüllt wird.
- 1.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
§ 8a (1) Satz 1-4 BNatSchG  
Die Gemeinde Siefersheim stellt auf der Grundlage von Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eine Satzung auf, nach der die Kosten für aufgrund privater Eingriffe erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege), den jeweiligen eingriffsverursachenden privaten Grundstücken zugeordnet werden.

- 1.8.1 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)
- Die Ausgleichs und Ersatzflächen im Plangebiet II sowie die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet I werden aufgrund der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:
- Anteil gemeindliche Erschließungsanlage: 30%
  - Anteil private Baugrundstücke: 70%
- Die für Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie die für entsprechende Maßnahmen entstehende Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gem. § 8a BNatSchG anteilig von den privaten Grundstückseigentümern erhoben.

HINWEISE:

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Mainz:

Gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes müssen Funde unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde, die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung zu richten.

Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim:

Baumpflanzungen dürfen nicht auf Leitungstrassen vorgenommen werden (vgl. Arbeitsplan DVGW GW 125).

EWR, Worms:

Für die Verlegung von unterirdischen Elektrizitätsversorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten, d.h. für die Verlegung von Elektrizitätsversorgungsleitungen ist ab Grundstücksgrenze im öffentlichen Verkehrsraum ein Streifen von 0,80 m vorzusehen.

Wir weisen darauf hin, daß die Stromversorgung des Baugebietes mit Erdkabel nur dann erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Kabelnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muß vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muß festliegen und im Baugebiet eindeutig erkennbar sein.

Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Ver- und Entsorgungsleitungen, die mehr als 0,90 m unter dem fertigen Straßenniveau liegen, müssen eingebracht sein.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits die Beeinträchtigungen der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey:

Bei den geplanten Anpflanzungen auf den Ersatzflächen sind die Grenzabstände der § 44 bzw. 46 NachbGR Rheinland-Pfalz einzuhalten.

RWE, Bad Kreuznach

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen des RWE ist ein Abstand von 2,50 m zwischen Baum und Versorgungsleitung einzuhalten. Sollte eine Annäherung in Teilbereichen nicht vermeidbar sein, so sind in einem Koordinierungsgespräch mit dem RWE Bad Kreuznach Schutzmaßnahmen abzustimmen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

# LISTEN MIT PFLANZEMPFEHLUNGEN

Liste 2

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Ho- lunder
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Rhamnus frangula Faulbaum
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

## Pflanzenliste (Bepflanzung Feldgehölz und öffentliche Grünfläche)

### Standort 4

#### Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

#### Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cotoneaster integerrima	Steinmispel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkische
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

## **Obstbäume (Hochstämme)**

### **Äpfel**

Winterrambour  
Landsberger Renette  
Rote Sternrenette  
Erbacher Mostapfel  
Bohnapfel  
Ontarioapfel  
Oldenburger

### **Birnen**

Stuttgarter Gaishirtle  
Gute Graue  
Conference  
Schweizer Wasserbirne  
Weilerer Mostbirne

### **Kirschen**

Büttners rote Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Schneiders späte Knorpel  
Große schwarze Knorpel

### **Zwetschgen, Pflaumen**

Bühler Frühzwetschge  
Wangenheimer  
Hauszwetschge  
Zimmers Frühzwetschge

### **Mirabellen, Renekloden**

Nancymirabelle  
Große grüne Reneklude  
Reneklude aus Oullins

### **Walnuß (Juglans regia)**

### **Speierling (Sorbus domestica)**

oder vergleichbare Regionalsorten