

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER KISSEL - AN DER ECKELSHEIMER STRASSE,
TEIL II"

WOLLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN PLANGEBIET 2
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
LISTEN MIT PFLANZEMPFEHLUNGEN
LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG
BEGRÜNDUNG

002

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
5. April 1991 (GVBL: S. 118)
- 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 Artikel 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 (Investitionserleichterungs- und
Wohnbaulandgesetz) in der Fassung vom 22. April 1993
(BGBl. I 1993S.466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

gem. den Festsetzungen des § 4
BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 auf-
geführten Tankstellen sind gem.
§ 1 Abs. 5 BauNVO im allge-
meinen Wohngebiet nicht zu-
lässig.

1.1.2 Grünflächen

Innerhalb der im Plan gekenn-
zeichneten öffentlichen Grün-
flächen sind keine baulichen
Anlagen im Sinne der Landes-
bauordnung zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 und 2
BauNVO

Genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind zusätzlich im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (hinter der hinteren Baugrenze) zulässig. Sie haben mindestens einen Abstand von 3 m von der Nachbargrenze einzuhalten. Ausnahmsweise können Sie an der Grenze errichtet werden, wenn gesichert ist, daß von der Nachbarseite angebaut wird.

Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind auf der gesamten Grundstücksbreite keine baulichen Anlagen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt.

1.2.3 Geschoßflächenzahl

Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Baugebieten des Geltungsbereiches auf 0,4 bis 0,8 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, sind dabei nicht anzurechnen.

- 1.2.4 Anzahl der Vollgeschosse Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt. Ein Dachausbau ist im gesamten Geltungsbereich möglich, wenn dadurch die zulässige Höchstzahl an Vollgeschossen nicht überschritten wird.
- 1.2.5 Höhe der baulichen Anlage Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die maximale Sockelhöhe auf 0,9 m festgesetzt. Dabei wird in der Mitte der Straßenfront gemessen von Oberkante Straßenoberfläche zu Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.
- 1.2.6 Zahl der Wohneinheiten Mit Ausnahme der Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen sind im Geltungsbereich pro Gebäude nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Dadurch sollen großvolumige Mehrfamilienhäuser und die damit verbundene Riegelbildung vermieden werden.
- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.3.1 Offene Bauweise Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Außer bei den zwingend zweigeschossigen Gebäuden sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.2 Baulinie gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 2 BauNVO
Um die Quartiersmitte wird die überbaubare Grundstücksfläche aus städtebaulichen Gründen zum Platz und zur Straße hin mit Hilfe einer Baulinie festgesetzt.
Ein Zurücktreten von oder ein Überschreiten dieser Baulinie mit unwesentlichen Gebäudeteilen (Vordächer oder ähnlichem) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- Garagen haben unabhängig von dieser Festsetzung einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 1.3.3 Baugrenze gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.3.4 Stellung der baulichen Anlagen Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bauweise und Stellung der Garagen Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Sie sind den Hauptgebäuden in ihrer äußeren Erscheinung anzugleichen.
- 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Bei den im Plan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, handelt es sich um Sichtdreiecke für die Kreisstraße und den geplanten Rad- und Gehweg. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Darüber hinaus gelten die entsprechenden Festsetzungen unter Ziffer 1.9.2.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.6.1 Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind fußläufige Verbindungen zwischen dem Ortsrandweg am südlichen Rand des Geltungsbereiches und der nördlichen Sammelstraße herzustellen. Davon gehen, wie im Plan dargestellt, Querverbindungen zu den angrenzenden Wohnwegen und zu den Kinderspielplätzen ab.

Außerdem soll eine fußläufige Anbindung von der nördlichen Sammelstraße zum nördlich anschließenden Baugebiet und von der westlichen Sammelstraße zum Baugebiet "Auf der Kissel" geschaffen werden.

1.6.2 Wohnwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind zur Erschließung zum Teil Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten vorgesehen. Diese Wohnwege sind als Mischverkehrsfläche niveaugleich auszubilden. Die südlichen Stichstraßen sind paarweise mit einem anbaufreien Weg verbunden, der größeren Fahrzeugen (Müll- oder Rettungsfahrzeuge) die problemlose Zufahrt zu den Grundstücken ermöglicht. Auch er ist niveaugleich ohne begleitenden Gehweg herzustellen.

1.6.3 Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird mit Hilfe einer ringförmigen Sammelstraße erschlossen. Diese Straße ist beidseitig mit Gehwegen zu versehen. Sie ist im Plan einschließlich der Gehwege als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

1.7 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.7.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ergänzen die privaten Grundstücke des angrenzenden Wohngebietes und dürfen nicht befestigt werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Streifen mit Pflanzfestsetzungen sind als freiwachsende Hecken bzw. Gehölzstreifen anzulegen und dürfen nicht befestigt werden. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen I und Teile der Pflanzfestsetzungen II unter Pkt. 1.9.1.

1.7.2 Öffentliche Grünflächen

In der im Plan gekennzeichneten Fläche entlang des südlichen Randes des Wohngebietes ist ein freiwachsender Gehölzstreifen als Ortsrandpflanzung entsprechend den Pflanzfestsetzungen II unter Pkt. 1.9.1 anzupflanzen.

Die Pflanzungen auf den Kinderspielplätzen sind möglichst mit ungiftigen Pflanzen (Liste 2) entsprechend den Pflanzfestsetzungen III unter Pkt. 1.9.1 anzulegen. Die Kinderspielplätze sind entsprechend ihrer Freizeit- und Erholungsfunktion zu gestalten und dürfen nicht befestigt werden.

Die Grünflächen zur Gliederung des Straßenraumes und der Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit einer bodendeckenden Pflanzschicht und einem straßenraumwirksamen Baum zu versehen und dürfen nicht befestigt werden. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen Straßenbegleitgrün unter Pkt. 1.9.1.

Die Grünfläche zwischen der privaten Fläche mit Pflanzfestsetzungen und der östlichen Plangebietsgrenze ist Teil eines Planfeststellungsverfahrens des angrenzenden überörtlichen Radweges und wird nachrichtlich übernommen. Es werden deswegen

in diesem Verfahren keine Pflanzfestsetzungen für diese Fläche angeführt.

In der im Plangebiet 2 "Ersatzfläche" gekennzeichneten Fläche entlang des Appelbaches ist ein freiwachsender Gehölzstreifen als Intensivierung der Ufervegetation entsprechend den Pflanzfestsetzungen "Ufergehölz" unter Pkt. 1.9.1 anzupflanzen.

In der im Plangebiet 2 "Ersatzfläche" gekennzeichneten Fläche entlang des Wirtschaftsweges neben dem ehemaligen Bahndamm ist ein freiwachsender Gehölzstreifen zur Belebung und Gliederung der Landschaft entsprechend den Pflanzfestsetzungen "Gehölzstreifen" unter Pkt. 1.9.1 anzupflanzen.

Im Plangebiet 2 "Ersatzfläche" parallel zum Appelbach, anschließend an das Ufergehölz, ist eine hochstaudenreiche Feuchtwiese als Verbesserung der Bachauesituation entsprechend den Pflanzfestsetzungen "hochstaudenreiche Feuchtwiese" unter Pkt. 1.9.1 und den Pflegemaßnahmen unter Pkt. 1.9.2 zu entwickeln.

In der im Plangebiet 2 "Ersatzfläche" zwischen ehemaligem Bahndamm und L 415 und auf der verbleibenden Fläche des Flurstückes Nr. 4 ist eine extensive Grünlandnutzung zur Verbesserung der Bachauesituation entsprechend den Pflanzfestsetzungen "extensive Grünlandnutzung" unter Pkt. 1.9.1 und den Pflegemaßnahmen unter Pkt. 1.9.2 zu entwickeln.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.8.1 Drainage und unverschmutztes Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unverschmutztes Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) und Drainagewasser dem Grundwasser an geeigneter

Stelle auf dem Grundstück wieder zuzuführen (Versickerung) oder/und in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung) oder/und in natürlich ausgeformten und bepflanzten Becken zurückzuhalten und zu verdunsten (Regenrückhaltung). Verschmutztes Oberflächenwasser (z. B. von versiegelten Verkehrsflächen) ist der Kanalisation zuzuführen.

1.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.

1.8.3 Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich und Ersatz auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; auf privaten Flächen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude. Die Kompensationsmaßnahmen sind der Bauabschnittbildung anzupassen.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1.9.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Liste der Kreisverwaltung Alzey-Worms und beiliegende Listen) zu wählen.

Straßenbegleitgrün

Auf Grünflächen, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen, ist je ein Baum 1. Ordnung gem. Liste 1 oder 1 Obsthochstamm mit einer bodendeckenden Unterpflanzung (Stauden oder bodendeckende Gehölze) anzupflanzen.

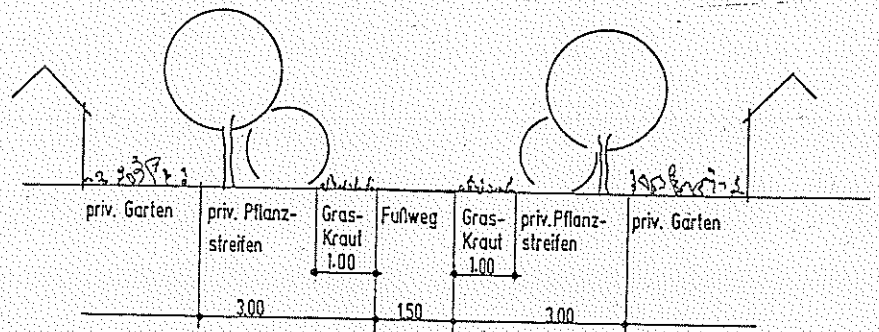
Versickerungs- und Verdunstungsmulden

Die Mulden sind mit Pflanzen zu bepflanzen, die zeitweilige Überschwemmungen vertragen.

I

Auf Flächen, die mit I gekennzeichnet sind, ist alle $2,25 \text{ m}^2$ ein Strauch oder Baum 2. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als 2-reihige, freiwachsende Hecke im Raster $1,5 \times 1,5 \text{ m}$ durchgeführt werden. Dabei sind auf je 11 lfdm Grundstückslänge (2-reihiger Pflanzstreifen) mind. 4 Bäume 2. Ordnung vorzusehen.

Es sind Pflanzen der Listen 1 und/oder 3 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

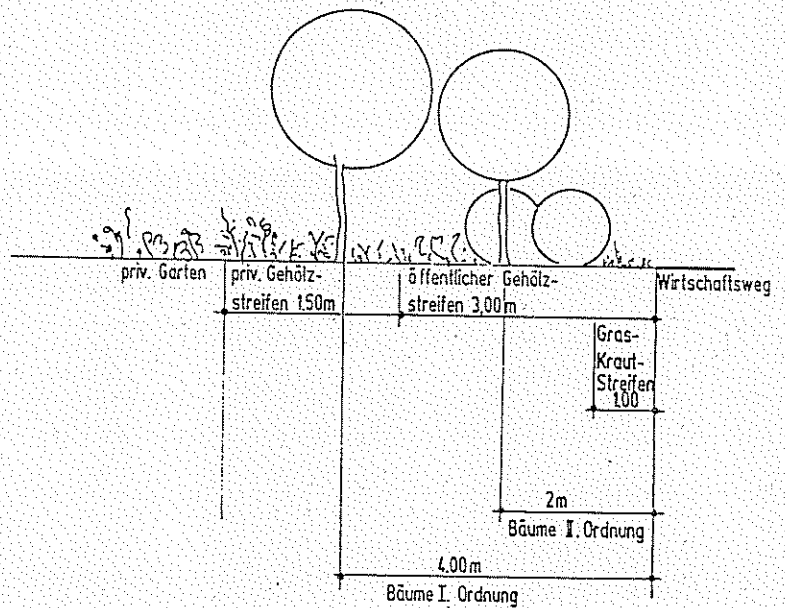


II

Auf Flächen, die mit II gekennzeichnet sind, ist auf den privaten Grundstücken eine einreihige Gehölzpflanzung aus Bäumen 1. Ordnung, Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern im Raster $1,5 \times 1,5 \text{ m}$, d. h. eine Pflanzung je $2,25 \text{ m}^2$ vorzunehmen. Dabei sind je 11 lfdm Grundstückslänge ein Baum 1. Ordnung oder Obsthochstamm und mind. zwei Bäume 2. Ordnung anzupflanzen.

In Flächen, die mit II gekennzeichnet sind, ist auf öffentlichen Grundstücken eine 2-reihige Gehölzpflanzung im Raster $1,5 \times 1,5 \text{ m}$, d. h. je $2,25 \text{ m}^2$ Fläche ein Strauch oder ein Baum 2. Ordnung anzupflanzen. Dabei sind je 11 lfdm 2-reihigen Pflanzstreifens mind. vier Bäume 2. Ordnung vorzusehen.

Es sind Pflanzen der Liste 1 und/oder Liste 3 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.



III

Auf Flächen, die mit III gekennzeichnet sind, sind je 100 m^2 mind. ein Baum 1. Ordnung und zwei Bäume 2. Ordnung gem. Liste 1 oder 3 und mind. ein Strauch je m^2 gem. Liste 2 anzupflanzen.

Gehölzstreifen

Auf der Fläche, die im Plangebiet 2 als Gehölzstreifen bezeichnet ist, ist alle $2,25 \text{ m}^2$ ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als 3-reihige, frei-

wachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Es sind Pflanzen der Liste 1 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Zum Wirtschaftsweg hin ist ein 1 m breiter Kraut-Gras-Saum anzuordnen.

Ufergehölz

Auf der Fläche, die im Plan-gebiet 2 als Ufergehölz bezeichnet ist, ist alle 4 m² ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen durchgeführt werden. Es sind Pflanzen der Liste 4 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Hochstaudenreiche Feuchtwiese

Auf der Fläche, die im Plan-gebiet 2 als hochstaudenreiche Feuchtwiese bezeichnet ist, ist keine Ansaat vorzunehmen. Die Fläche soll nach der Herausnahme aus der ackerbaulichen Bearbeitung ohne Gründeckung daliegen und dem Samenanflug aus dem Uferbereich des Appelbaches offenstehen.

Extensive Grünlandnutzung

Auf Flächen, die im Plangebiet 2 mit extensive Grünlandnutzung bezeichnet sind, ist eine Ein-saat mit einheimischen Wiesen-samenmischungen oder Heublumen-samen durchzuführen.

1.9.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 256 BauGB

Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke (s. Ziffer 1.5) ist sichtbehindernder Bewuchs (über 80 cm Höhe) nicht zulässig.

Pflegemaßnahmen

Auf den vorgesehenen Gehölzbeständen ist Altholz nur bei Gefährdung der Verkehrssicherheit zu entfernen. Auf allen Flächen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 ist der Einsatz von Bioziden und Düngern zu unterlassen.

Das extensive Grünland ist nach Erreichen des Entwicklungszieles ein- bis zweimal im Jahr nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die hochstaudenreiche Feuchtwiese ist nach Erreichen des Entwicklungszieles im Abstand von 2 bis 5 Jahren in Teilabschnitten zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die mögliche Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°. Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden wie z. B. von Garagen sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial rote Ton- oder Betonziegeln zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer und Metaldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Auf straßenzugewandten Dachflächen sind zur Belichtung des Dachraumes nur Einzelgaupen zulässig.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (z. B. Loggien) sind in diesen Dachflächen unzulässig.

Die Einzelgaupen müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen und der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepaßt sein. Bei mehreren Einzelgaupen pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. $\frac{1}{3}$ der umgebenen Dachfläche nicht überschreiten.

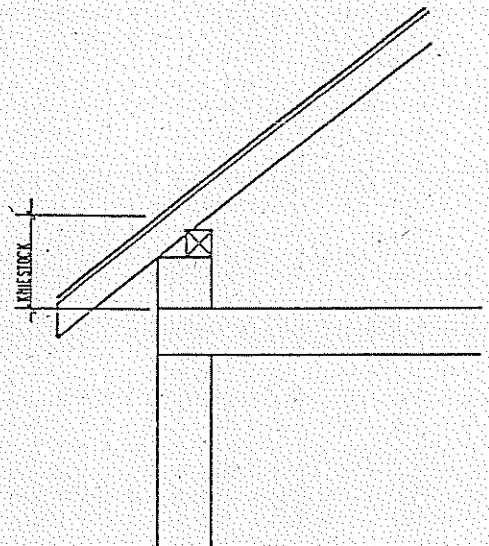
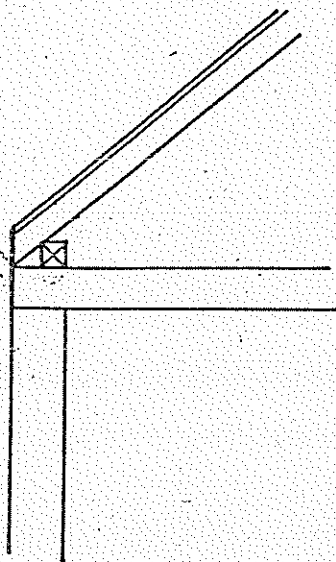
2.1.4 Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden

Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.

2.1.5 Kniestock

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoß ein Kniestock von max. 1,10 m und bei den Gebäuden mit zwei von max. 0,65 m zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen ist bei Gebäuden ohne Dachüberstand kein Kniestock erlaubt.



2.1.6 Fassaden

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sollen die Fassaden vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind eindeutig hochstehende Formate zu verwenden.

Bei verputzten Fassaden und Außenwänden sind Glatt- und Rauputze zu verwenden; grobstrukturierte Modellierputze sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Marmorplatten, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig. Glasfassaden sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

2.1.7 Einfriedungen

Im Bereich der Garageneinfahrten sind keine Tore zulässig.

Als Einfriedungen innerhalb der priv. Grundstücksflächen mit Pflanzfestsetzungen und entlang der diese Fläche begrenzenden Grundstücksgrenzen sind nur "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. aus Pflanzen gem. Pflanzliste 1 zulässig.

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

2.2 Abstandsregelungen § 9 Abs. 4 BauGB

Geringere als die in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen entsprechend den Festsetzungen unter Punkt 1.7 ist von den betroffenen Nachbarn zu dulden. Am Ortsrand werden dabei die Pflanzabstände des Nachbarrechtsgesetzes unterschritten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO

2.3.1 Außenanlagen

Die nicht bebauten Grundstücks-
teile im Allgemeinen Wohngebiet
sind weitestgehend gärtnerisch
anzulegen. Es sind ortstypische
und standortgerechte Pflanzen
gem. den im Anhang beiliegenden
Listen zu verwenden. Auf den
unbebauten Grundstücksflächen
soll je 100 m² Fläche mind. je
ein Obsthochstamm gem. Liste 3
oder vergleichbar gepflanzt
werden.

Auf eine Versiegelung der
Flächen ist im gesamten
Geltungsbereich soweit wie mög-
lich zu verzichten.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des §
74 LBauO handelt, wer den
Festsetzungen der hiermit
nach § 73 LBauO i.V.m. § 9
Abs. 4 BauGB erlassenen ört-
lichen Bauvorschriften zu-
widerhandelt.

Hinweise:

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvor-
habens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im
Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flä-
chen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder
Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und
die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu
entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie
Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größen-
verhältnissen dargestellt sind.

In diesen Unterlagen ist die Rückhaltung der anfallenden unver-
schmutzten Wassermengen darzustellen und nachzuweisen.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur K 5 sind mit Ausnahme der im Be-
bauungsplan festgesetzten Einmündung nicht zulässig.

Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere
Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms erforderlich.
Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

Liste 2: Kinderfreundliches, ungiftiges Gehölz

Sträucher, Normalware, 90 - 100 cm hoch

Corylus avellane	Haselnuß
Corylus maxima "Purpurea"	Purpurhasel
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Ribes atrorubens	Blutjohannisbeere
Rubus odoratus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Liste 3: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Brettacher
Jakob Lebel
Frh. von Berlepsch

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Vereinsdechantsbirne
Früher aus Trevaux
Pastorenbirne
Alexander Lucas
usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 4 (gem. Standortliste 6 Kreis Alzey-Worms)

<u>Bäume 1. Ordnung</u>	<u>Bäume 2. Ordnung</u>	<u>Sträucher</u>
Fraxinus excelsior Esche	Alnus glutinosa Schwarzerle	Prunus padus Traubenkirsche
Quercus robur Stieleiche	Salix fragilis Bruchweide	Clematis vitalba Waldrebe
Ulmus minor Feldulme	Acer campestre Feldahorn	Viburnum opulus Wasserschneeball
Ulmus laevis Flatterulme	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Acer pseudoplatanus Bergahorn	mind.: Heister 2 x v., 100 - 125 cm hoch	Cornus mas Kornelkirsche
Acer platanoides Spitzahorn		Euonymus europaea Pfaffenhütchen
mind.: Hochstamm STU 8 - 10 cm, 3 x v.		Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
		mind.: Sträucher Normalware, 90 L, 100 cm h

Liste 1 (gem. Standortliste 4 Kreis Alzey-Worms)

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Ulmus minor Feldulme	Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ulmus laevis Flatterulme	Carpinus betulus Hainbuche	Prunus spinosa Schlehe
Acer platanoides Spitzahorn	Prunus avium Wildkirsche	Berberis vulgaris Berberitze
Tilia cordata Winterlinde	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Malus silvestris Wildapfel	Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
Fagus silvatica Rotbuche	Pyrus pyraster Wildbirne	Corylus avellana Hasel
Quercus robur Stieleiche	mind.: Heister, 2 x v, 100 - 125 cm h	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
mind.: Hochstamm, STU 8 - 10 cm, 3 x v.		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
		mind.: Sträucher, Normalware, 90 - 100 cm h