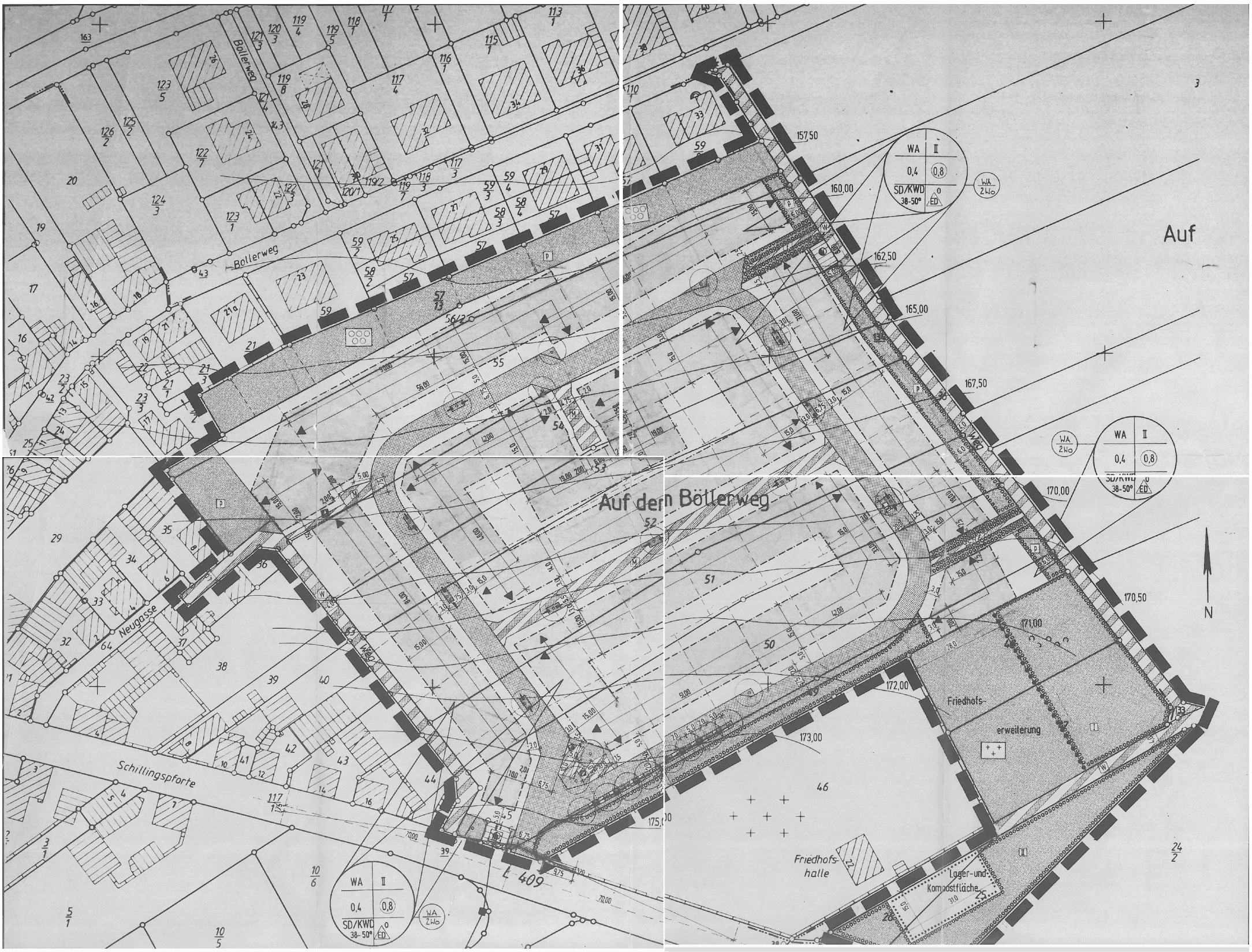


Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- 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)

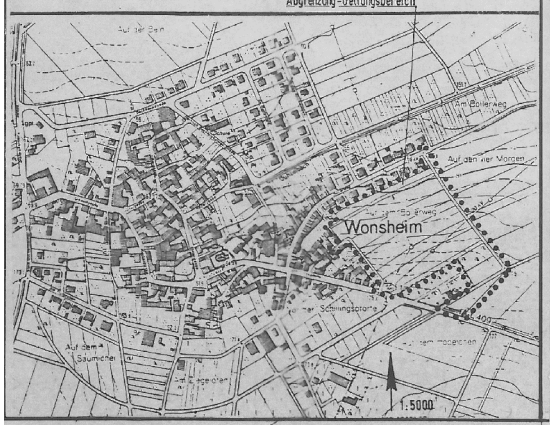
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Neufassung vom 05. April 1991 (GVBl. S. 118)

- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. S. 3574), berichtigt (BgBl. S. 650) geändert durch das Gesetz vom 01. Juni 1980 (BGBl. S. 649)

- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)
in der Fassung vom 01.Mai 1987–

Abgrenzung-Geltungsbereich



LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 – 11 BAUNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 – 21 A BAUNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse (gem. §§ 16, 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)
(0,8)	Geschossflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)

Baugebiet	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
— — —	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	überbaubare Grundstücksfläche
	Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

Gemeinbedarfsfläche

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

WA 2Wo — DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE WIRD AUF 2 WOHNUNGEN BEGRENZT.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Sichtdreieck bei Verkehrsflächen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M	Mischverkehrsfläche
F	Fußweg
P	Parkplatz
W	Wirtschaftsweg

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Friedhof

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Streuobstbau

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anzupflanzender Baum

Anzupflanzender Baum (geringfügige Standortverschiebung möglich)

I II — Kennzeichnung von Grünflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grundstücksgrenze (Vorschlag)

5,00 — Maßangaben in Meter

PLANZEICHEN ZUR DARSTELLUNG DES BESTANDES

Gebäude

Grundstücksgrenze

56/2 — Flurstücksnummer

Höhenlinie

Stützmauer

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) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
  in der Neufassung vom 01.04.1991 (GVBl. S. 118)

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. S. 3574), berichtigt (BgBl. S. 650) geändert durch das Gesetz vom 01. Juni 1980 (BGBl. S. 649)

- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)
  in der Fassung vom 01.Mai 1987-

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES B.-PLAN "AUF DEM BÖLLERWEG II"

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 aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
1.1.2	Grünflächen	Bei den im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Flächen für Straßenbegleitgrün, Gehölzstreifen und Feldgehölze.
1.1.2.3	Wohnungen	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen begrenzt.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind außer Kompostanlagen, Gewächshäusern und Geräteräumen keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen sind mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.2 beschriebenen baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 <u>Maß der baulichen Nutzung</u>
§ 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 den Baugebieten des Geltungsbereiches auf 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 auf zwei 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. Die maximale Traufhöhe wird talseitig auf 6,5 m und hangseitig auf 7,5 m festgesetzt. Dabei wird in der Mitte der Straßenfront gemessen von Oberkante Straßenoberfläche zu Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß.

1.3 <u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen</u>
(§ 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. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
1.3.2	Baugrenze	gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 3 BauNVO
1.3.3	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 <u>Flächen für Stellplätze und Garagen</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.4.1	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

1.5.1 Sichtdreieck

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der im Plan gekennzeichnete Bereich (Sichtdreieck) von Bebauung und Bewuchs über 0,8 m Höhe freizuhalten.

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

1.6.1 Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Stichstraße in der südlichwestlichen Ecke des Geltungsbereiches und der bestehenden Neugasse und zwei Fußwegeverbindungen zwischen der geplanten Ringstraße und dem Wirtschaftsweg am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches herzustellen.

1.6.2 Wohnwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind zur Erschließung zum Teil Stichstraßen vorgesehen. Diese Wohnwege und die mittlere Querverbindung sind als Mischverkehrsflächen niveaugleich auszubilden.

1.6.3 Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird mit Hilfe einer ringförmigen Sammelstraße erschlossen. Diese Straße ist einseitig mit einem höhenmäßig abgesetzten Gehwegen zu versehen. Sie ist im Plan einschließlich des Gehweges als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

1.6.4 Wirtschaftswege

Die vorhandenen Wirtschaftswege am nordwestlichen (zwischen Neugasse und L 407) und am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die Verlängerung des Wirtschaftsweges entlang der südlichen Friedhofsmauer bleiben erhalten und werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

1.7 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.7.1 Private Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind entsprechend den Pflanzfestsetzungen unter Punkt 1.8.2 zu bepflanzen. Eine Versiegelung oder Überbauung über das unter Punkt 1.1.2 beschriebenen Maß sowie eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.

Streuobstwiese

Die Grünfläche nördlich der geplanten Bebauung ist als Streuobstwiese anzulegen.

Ortsrand

In der im Plan gekennzeichneten Fläche entlang des östlichen Randes des Wohngebietes ist auf den Privatgrundstücken ein freiwachsender Gehölzstreifen als Ortsrandpflanzung anzupflanzen.

1.7.2 Öffentliche Grünflächen

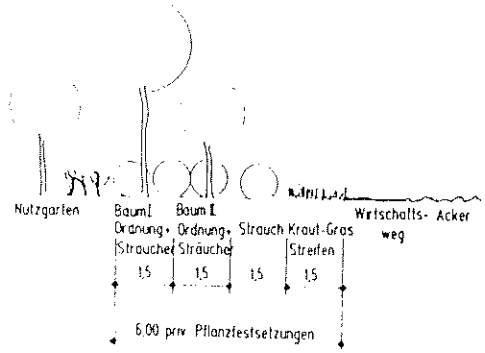
Die Grünflächen zur Gliederung des Straßenraumes und der Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit einer bodendeckenden Pflanzschicht und einem straßenraumwirksamen Baum 1. Ordnung zu versehen und dürfen nicht befestigt werden. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen Straßenbegleitgrün unter Pkt. 1.8.2.

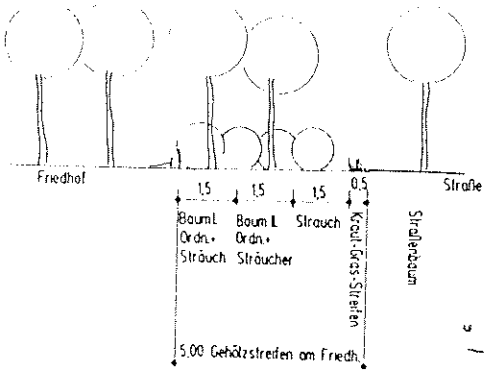
Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen öffentlichen Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen sind mit Ausnahme der Fläche für die Friedhofserweiterung als Gehölzflächen anzulegen und dürfen nicht befestigt werden. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen unter Punkt 1.8.2.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

1.8.1	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^2 versiegelter Fläche (Gebäude, Terrasse, Zufahrt, etc.) ein Fassungsvolumen von 19 l nachgewiesen werden. Darüber hinaus anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser kann soweit möglich dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zugeführt (Versickerung) oder/und in natürlich ausgeformten und bepflanzten Becken zurückgehalten und verdunstet (Regenrückhaltung) oder/und in die Kanalisation abgeleitet werden.
1.8.2	Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Liste der Kreisverwaltung Alzey-Worms und beiliegende Listen) zu wählen.
	Private Freiflächen	Auf mindestens 80 % der nicht bebauten und nicht befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind je 100 m^2 dieser Freifläche mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder 1 Obsthochstamm und je 10 m^2 mindestens 1 Strauch gemäß den beigefügten Listen (oder vergleichbar) zu pflanzen und mit einer bodendeckenden Unterpflanzung zu versehen.
	Fassadenbegrünung	Geschlossene Wände ohne Fensteröffnungen sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu beranken (Pflanzabstand der Ranker ca. 2 m). Als Pflanzarten stehen Wilder Wein und Efeu zur Auswahl.

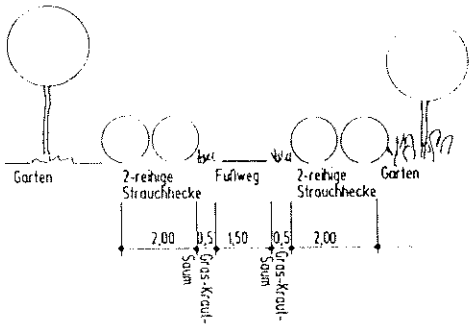
Straßenbegleitgrün	Auf Grünflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zuzuordnen sind, sind entsprechend der Planzeichnung Bäume 1. Ordnung gem. Liste 1 mit einer bodendeckenden Unterpflanzung (Stauden oder bodendeckende Gehölze), die maximal 0,8 m hoch werden darf, anzupflanzen.
Östlicher Ortsrand und Gehölzstreifen am Friedhof	Auf den im Plan gekennzeichneten Grünflächen entlang des Wirtschaftsweges am östlichen Rand des Geltungsbereiches und auf dem Gehölzstreifen am Friedhof sind alle 2,25 m^2 ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als 3-reihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 durchgeführt werden. Dabei sind je 11 lfdm Grundstückslänge mind. 2 Bäume 1. Ordnung und mind 10Bäume 2. Ordnung vorzusehen. Es sind Pflanzen der Listen 1, 4 und/oder 2 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Ein Beispiel für ein entsprechendes Pflanzschema ist beigefügt.





Gehölzstreifen an Fußwegen

Auf den Flächen der fußwegebegleitenden Gehölzstreifen sind alle 1,50 m^2 ein Strauch anzupflanzen. Die Pflanzung soll als 2-reihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,25 x 1,25 durchgeführt werden. Es sind Pflanzen der Listen 1, 4 und/oder 2 oder sonstige ortstypische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Ein Beispiel für ein entsprechendes Pflanzschema ist beigefügt.



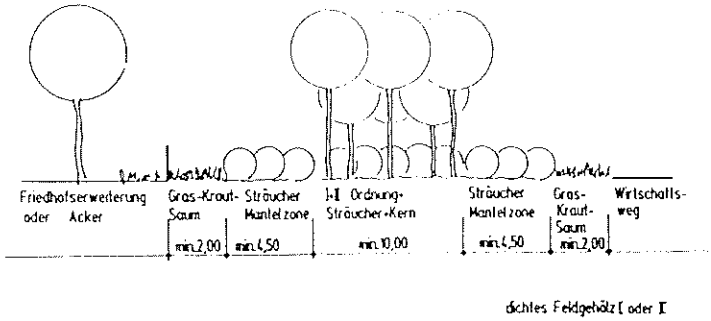
Streuobstwiese

Auf der mit dem Zeichen für Streuobstbau gekennzeichneten privaten Grünfläche ist mindestens je 40 m^2 Fläche 1 Obsthochstamm gemäß Liste 2 (oder vergleichbar) in Reihen zu pflanzen. Als flächendeckende Unterpflanzung ist eine ein- bis zweischürige Wiese einzusäen.

Dichtes Feldgehölz

Auf Flächen, die mit I oder II gekennzeichnet sind, sind pro 100 m^2 mindestens je 2 großkronige Bäume, 6 mittelkronige Bäume sowie 60 Sträucher in stufigem Aufbau vom Kraut-Gras (Gehölzsaum) bis zum Baum zu pflanzen.

Der Gehölzsaum (Kraut-Gras-Streifen) soll zu den angrenzenden Flächen mindestens 2 m breit sein.



Als Unterpflanzung sind Stauden vorzusehen. Es sind Pflanzen der Liste 4 "Feldgehölz (Kernzone, Mantelzone, Gehölzsaum)" bzw. alternativ "Ruderale Hackbauflora" oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

1.8.3 Zeitvorgaben und Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle als Ausgleich für öffentliche Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen nachzuweisen; für private Eingriffe spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude.
Die Streuobstwiesenfläche ist nach dem 15. Juni eines jeden Jahres ein- bis zweimal zu mähen; das Mähgut ist zu beseitigen. Darüberhinaus ist der gepflanzte Obstbaumbestand der Streuobstwiese jährlich einer artgerechten Pflege zu unterziehen. Die Durchführungsvereinbarung dieser Maßnahme ist vertraglich im Rahmen des Ausgleichs nachzuweisen.

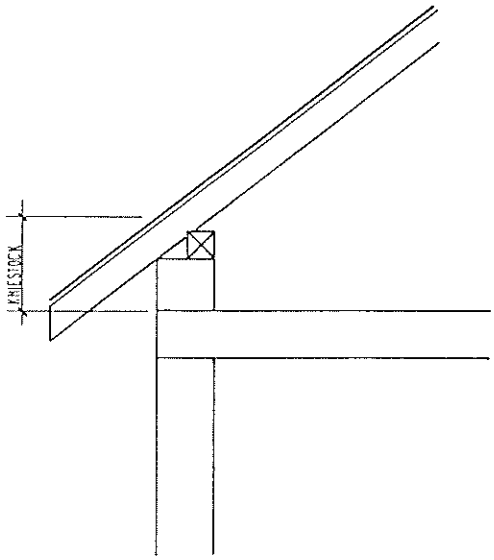
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1 Äußere 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 Krüppelwalmdächer zulässig. Die mögliche Dachneigung beträgt zwischen 38° und 50°. 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 Metalldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial. Unabhänig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.
2.1.3	Belichtung des Dachraumes	Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgaupen und Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte (z. B. Loggien) sind 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. 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 im aufgehenden Mauerwerk ein Kniestock von max. 1,10 m erlaubt. Bei den Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist ein Kniestock nur in Konstruktionshöh des Dachaufbaues 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 Rauhputze zu verwenden; grobstrukturierte Modellierputze sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Mamorplatten, 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

Es 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.

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

2.3.1 Unbebaute Flächen privater Grundstücke

Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten.
Mindestens 80 % der nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksteile sind landschaftsgerecht zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Hierbei dürfen die per Planzeichen vorgegebenen Gehölzpflanzflächen nicht mit angerechnet werden. Es sind ortstypische und standortgerechte Pflanzen gem. den im Anhang beiliegenden Listen zu verwenden. Es gelten die Pflanzfestsetzungen unter Punkt 1.7.2 dieser textlichen Festsetzungen.
Auf den unbebauten Grundstücksflächen können Flächen zur Aufnahme des Niederschlagswassers der Dächer ausgemuldet werden. Das Grundwasser darf nicht freigelegt werden.
Abgrabungs- und Auffüllungsböschungen dürfen max. im Neigungsverhältnis 1:4 ausgebildet werden.

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 örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE :

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

Im Einzelfall können spezielle Baugrunduntersuchungen notwendig sein. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund müssen beachtet werden.

Gemäß § 42 des Rheinlandpfälzischen Nachbarrechtsgesetzes müssen Einfriedungen 0,5 m von Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Grundstücken zurückbleiben.

Für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen sind Objektpläne bzw. Pflanz-, Pflege- und Entwicklungspläne aufzustellen und mit dem jeweiligen Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Zur Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Baulandumlegungsverfahren vorgesehen.

Das EWR beabsichtigt, die im Geltungsbereich vorhandenen Freileitungen zu verkabeln. Bis zur Demontage dieser Leitungen (20-kV) dürfen innerhalb eines Schutzstreifens von 10m beiderseits Leitungsmitte Baulichkeiten nur ausgeführt werden, wenn sie von den Leitungsseilen, unter Berücksichtigung der Ausschwingungen, den behördlich vorgeschriebenen Abstand haben. Auch dürfen sonstige leitungsgefährdende Verrichtungen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden. Dem Bebauungsplan ist ein Lageplan mit dem Verlauf dieser Leitungen beigegeben.

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

Die festgesetzten Zisternen sollen mit einem gedrosselten Ablauf versehen werden. Dem Bebauungsplan ist eine Systemskizze beigegeben, die den Aufbau einer solchen Zisterne verdeutlicht..

PFLANZEMPFEHLUNGEN

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

Bäume 1. Ordnung mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	Bäume 2. Ordnung mind.: Heister, 2 x v, 100 - 125 cm h	Sträucher mind.: Sträucher, Normalware, 90 - 100 cm h
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		Euonymus europaea Pfaffenhütchen
		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 12 - 14 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 Ontaria und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Ruderale Hackbauflora alternativ (als Unterpflanzung der neu gepflanzten Gehölze und als Gehölzsaum)

Saatgut

Anchusa officinalis (Ochsenzunge)
Artemisia absinthium (Wermut)
Cerastium arvense (Ackerhornkraut)
Cynoglossum officinale (Hundszunge)
Cichorium intybus (Wegwarte)
Daucus carota (Wilde MÖhre)
Dipsacus sylvestris (Wilde Karde)
Echium vulgare (Natterkopf)
Foeniculum vulgare (Fenchel)
Linaria vulgaris (Frauenflachs)
Lychnis coronaria (Kranzlichtnelke)
Malva sylvestris (Wilde Malve)
Marubium vulgare (Andorn)
Nepeta cataria (Katzenminze)
Onopordium acanthium (Eselsdistel)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Sedum telephium (Purpurrote Fetthenne)
Senecio erucifolius (Raukenblättriges Greiskraut)
Silene vulgaris (Aufgeblasenes Leimkraut)
Tragopogon dubius (Großer Bocksbart)
Verbascum blattaria (Schabenkraut)
Verbascum densiflorum (Großblütige Königskerze)
Verbascum nigrum (Dunkle Königskerze)

Liste 4: Feldgehölz (HPNV: Perlgras-Buchenwald)

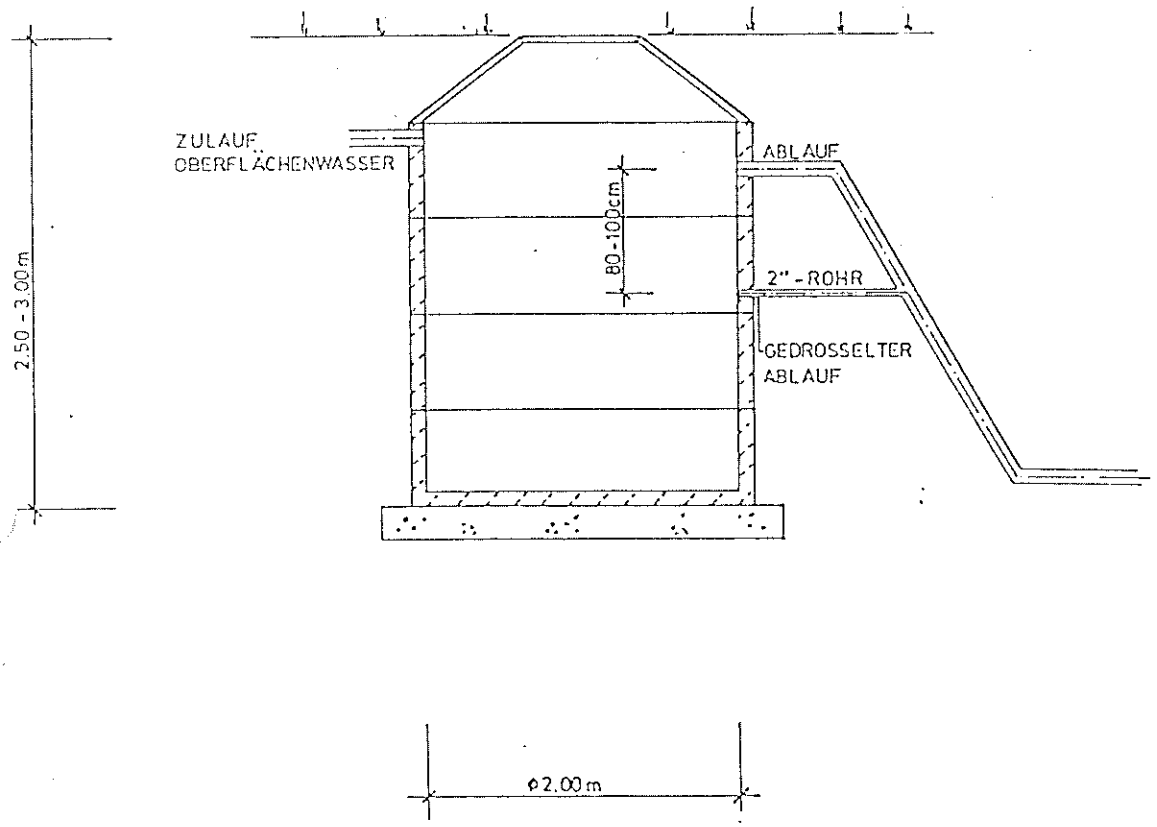
Kernzone
Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, STU mind. 8 - 10 cm, 3 x verpflanzt,
Bäume 2. Ordnung; Heister, 2 x verpflanzt 100 - 125 cm hoch

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus silvatica (Rotbuche),
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche),
Quercus robur (Stieleiche),
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Mantelzone
Sträucher, Normalware, 90 - 100 cm hoch
Bäume 2. Ordnung; Heister, 2 x verpflanzt 100 - 125 cm hoch

Corylus avellana (Hasel),
Cytusus scoparius (Besenginster),
Crataegus monogyna (eingr. Weißdorn),
Crataegus oxyacantha (zweigr. Weißdorn),
Prunus spinosa (Schlehe),
Rosa canina (Hundsrose),
Rubus fruticosus (Brombeere),
Salix caprea (Salweide),
Sorbus ancuparia (Vogelbeere),

<u>Gehölzsaum</u>
Saatgut (für gesamte Feldgehölzfläche bis zur Weiterentwicklung als Unterpflanzung)
Galium odoratum (Waldmeister)
Melica uniflora (Einblütiges Perlgras)
Viola reichenbachiana (Waldveilchen)
Lamiastrum galeobdolon (Goldnessel)
Milium effusum (Flattergras)
Carex sylvatica (Waldsegge)
Mycelis muralis (Mauerlattich)
Oxalis acetosella (Hain-Sauerklee)
Anemone memorosa (Buschwindröschen)
Poa nemoralis (Hain-Rispengras)

ANLAGE 1

SYSTEMSKIZZE WASSERZISTERNE