

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Herrmannsmauer, Änderung Teil 'A', Erweiterung Teil 'B'" in der Ortsgemeinde Eßweiler

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBYUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 01.07.87 GÜLTIGEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.90.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Auf den im Absatz 1.2 b) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 c) können bei sehr schwierigen Geländebeziehungen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

- b) Abweichend von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes dann andere Stellungen zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Für den Teilbereich 'B' und das Grundstück Flurstücks-Nr. 180/14 in Teilbereich 'A' werden die Traufhöhen grundstücksweise entsprechend der Schema-schnitte festgesetzt. Im Teilbereich 'A' wird entsprechend der textlichen Festsetzung des genehmigten Planes

- a) bei ebenen oder talseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mit mindestens 20 cm und höchstens 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße festgelegt.
- b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ausgenommen.

1.5 Grünordnerische Maßnahmen

a.) Innerhalb des Geltungsbereiches

Folgende Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorgesehen:

- Nordöstliche Geltungsbereichsgrenze:
erfaßt ist die am Hangfuß zur Erschließungsstraße stehende Gehölzreihe.
- Östliche Geltungsbereichsgrenze und südliches Wohngrundstück:
erfaßt sind Gehölze entlang der Geltungsbereichsgrenze und einzeln stehende Obstbäume außerhalb der eigentlichen Baugrenze. Gestattet ist lediglich die Rodung von Gehölzen für Zugänge in Form von Gartentoren sowie die Umwandlung in Gartenfläche unterhalb der Obstbäume. Entfallende Obstbäume sind durch Ergänzungs- und Verdichtungspflanzungen in verbleibenden Obstbeständen der Erhaltungsflächen zu ersetzen.
- Westliche Begrenzung der Erschließungsstraße und nordwestliches Baugrundstück:
erfaßt sind die an der Böschungsoberkante wachsenden Obstbäume und drei einzeln stehende Laubbäume.

Ziele der Maßnahmen sind:

- Nutzung bestehender, gut ausgebildeter Vegetationselemente als Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

- Vermeidung anderenfalls notwendiger Pflanzgebote, die zu einem Ersatz der Gehölze durch ökologisch nur bedingt funktionalen Jungpflanzen führt.
- Minimierung des Strukturverlustes und des Gesamteingriffes in Natur und Landschaft.

b.) Private Flächen

- In Gartenbepflanzungen sollen einheimische Stauden integriert werden.
- Fassaden sind je nach Exposition mit geeigneten Rank- und Klimmpflanzen zu begrünen.
- Flächiger Besatz oder Reihung von Koniferen als Lebendzaun ist zu unterlassen.
- Niederschlagswasser ist über Sickergruben dem Bodenwasserhaushalt zuzuführen.

c.) Ersatzmaßnahmen

Auf den in der Planunterlage spezifizierten Abschnitten bzw. Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung von 40 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) entlang einer Mänderschleife des Talbaches auf Flur-Nr. 135. Die Fläche liegt ca. 400 m nordwestlich des geplanten Baugebietes.
Zu verwenden sind Heister, 2xv., o.B., Höhe 1,5 m.
Ein 5 m breiter Uferstreifen soll aus der Mahdnutzung genommen werden. Hier soll sich ein ufertypischer Vegetationsaum entwickeln. Die restliche Fläche der Wiese, Flur-Nr. 135, wird extensiviert.
- Erhaltung einer strukturreichen Grünfläche (Flur-Nr. 1142). Die Fläche liegt in der Nähe des Segelfluggeländes von Ebweiler, ca. 1 km nordöstlich des Planungsgebietes.

Turnusgemäß wird 1/3 der Grünfläche einmal im Jahr gegen Ende der Vegetationsperiode gemäht. An 3 Seiten der Grünfläche wird ein ca. 5 m breiter Streifen der Sukzession überlassen.

- Anlage eines Waldmantels und Nutzungsänderung auf Flur-Nr. 2355. Pflanzfläche für den Waldmantel ca. 360 m². Die Ersatzfläche liegt ca. 1,6 km südwestlich des geplanten Baugebietes.

Zu wählende Gehölzarten sind:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen |
| - Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| - Corylus avellana | Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |

Verwendet werden Sträucher, Höhe bis 1,50 m, 2xv., o.B., Pflanzabstand 1,50 m, entsprechend 360 Pflanzen.

Die auf diesem Flurstück zentral gelegene, 0,4 ha große Mähwiese ist nur einmal nach dem 15.07. zu mähen. Anflug von Gehölzsamen oder einwachsende Brombeersträucher sind künftig gezielt zu entfernen. Bei Dominanz von nur wenigen Staudenarten ist in der ersten Zeit (1 - 2 Jahre) eine häufigere Pflegemahd möglich.

Auf der Wiesenfläche ist künftig zu unterlassen:

- Düngung
- Biozideinsatz
- Freizeitaktivität
- Umnutzung der Fläche, wie Umbruch, Deposition etc.

Ziele der Maßnahmen:

- Ersatz der durch die Baumaßnahmen entfallenden Gehölze.
- Strukturierung des Landschaftsbildes.
- Uferschutz am Talbach.
- Erhalt einer strukturreichen Grünfläche.
- Naturgemäße Abschirmung von hochstämmig wachsenden Bäumen durch Entwicklung eines Waldmantels.
- Ökologisch orientierte Strukturwandlung einer Waldwiesenparzelle.

Die Mäharbeiten sind in Pachtverträgen zu regeln.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 18° bis 38° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

2.3 Dachaufbauten

- sind nicht erlaubt -

2.4 Kniestöcke

- sind nicht statthaft -

2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen.

2.8 Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet wird lt. Auskunft des Bergamtes Bad Kreuznach durch ein ehemaliges Steinkohlenfeld überdeckt. Es befinden sich jedoch keine Unterlagen über Bergbauaktivitäten beim Bergamt Bad Kreuznach.

Bei den geplanten Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 einzuhalten.

Essweiler, den 20. Dezember 1993

Hart Ulrich
.....
(Ortsbürgermeister)

