

Planteil A Bebauungsplan "Hinter den Häusern" M 1:500

Stand: 12.07.2006

A		B	
WA	2 Wo TH 7,00 m FH 11,00 m	WA	2 Wo TH 4,75 m WH 7,00 m
0,4	0,8	0,4	0,8
ED	D DN 22°-48°	ED	D DN 22°-48°



WA 0,4	M 1.1 P	A 2.1 P
	A 2.2 P	A 3.1 P

Teil B

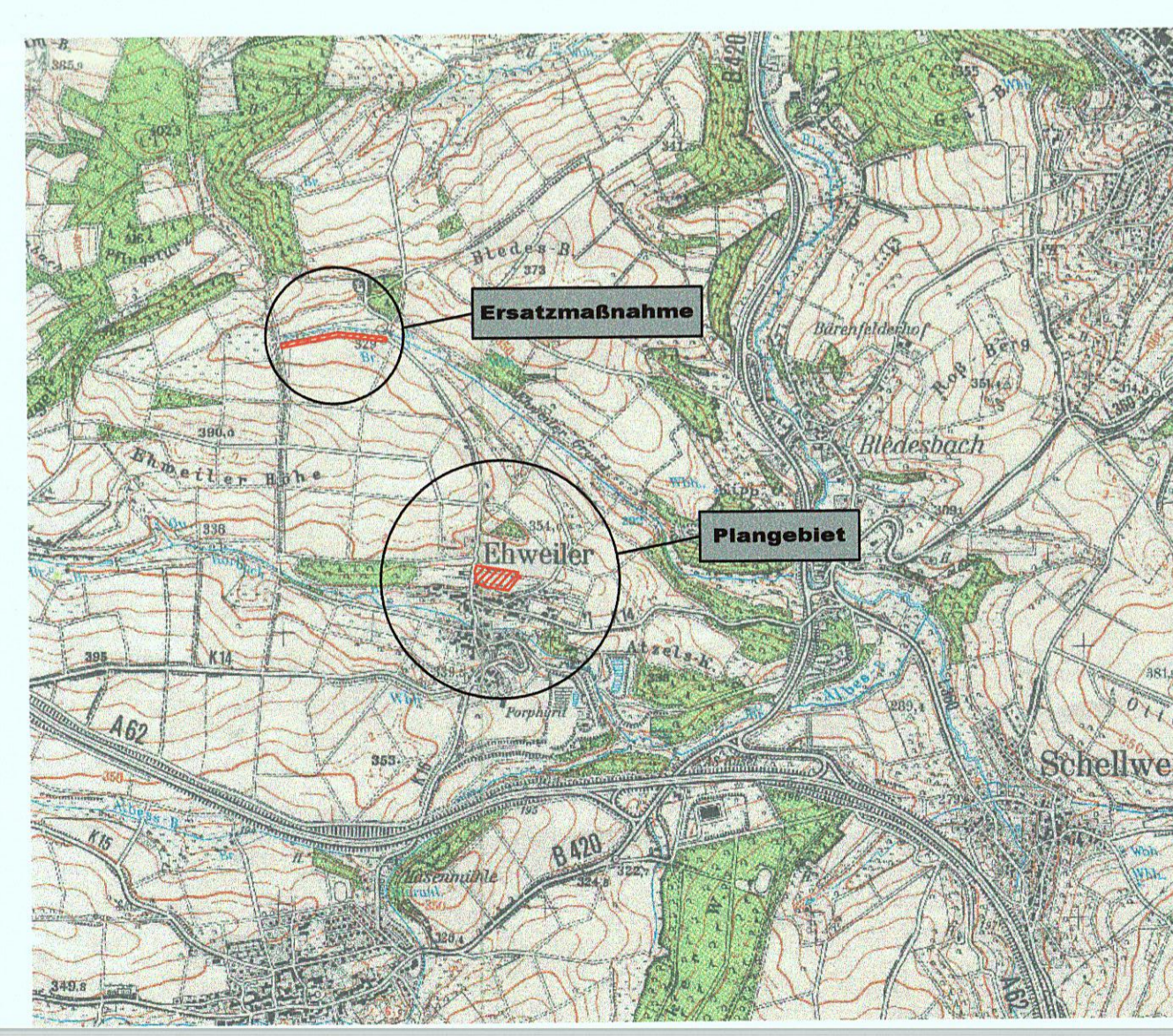
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanzV 1990

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- WA allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §4 BauNVO)
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0,8 Geschosflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §20 Abs. 2 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §19 BauNVO)
- TH max. Traufhöhe (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §18 BauNVO)
- FH max. Firsthöhe (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §18 BauNVO)
- WH max. Wandhöhe (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §18 BauNVO)
- ED offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §22 Abs. 2 BauNVO)
- D geneigte Dächer (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §68 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §23 Abs. 3 BauNVO)
- Unterirdische Leitung, Mischkanalisation (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung Sträucher (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- M 1.1 P Landespflegeische Maßnahme Maßnahmennummer

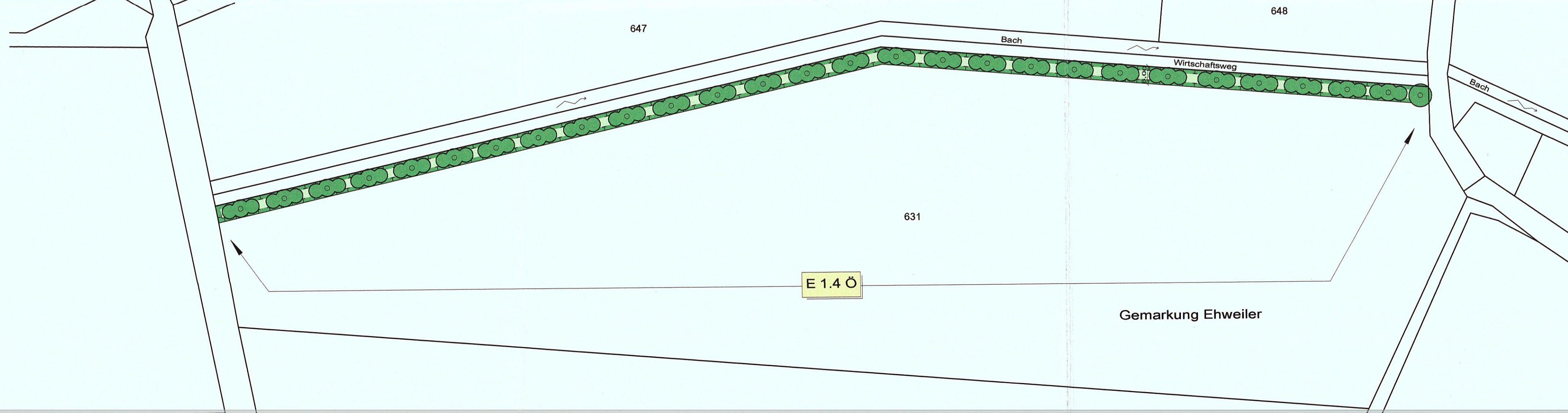
Zeichenerklärung

- Kanalschacht
- Böschung (geplant)
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- Versickerungsmulde
- großflächige Versickerung über beliebige Bodenzone
- vorh. Straße
- vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstückennummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummer
- Fließrichtung

Übersichtskarte M 1:25 000



Ersatzmaßnahme M 1:1000

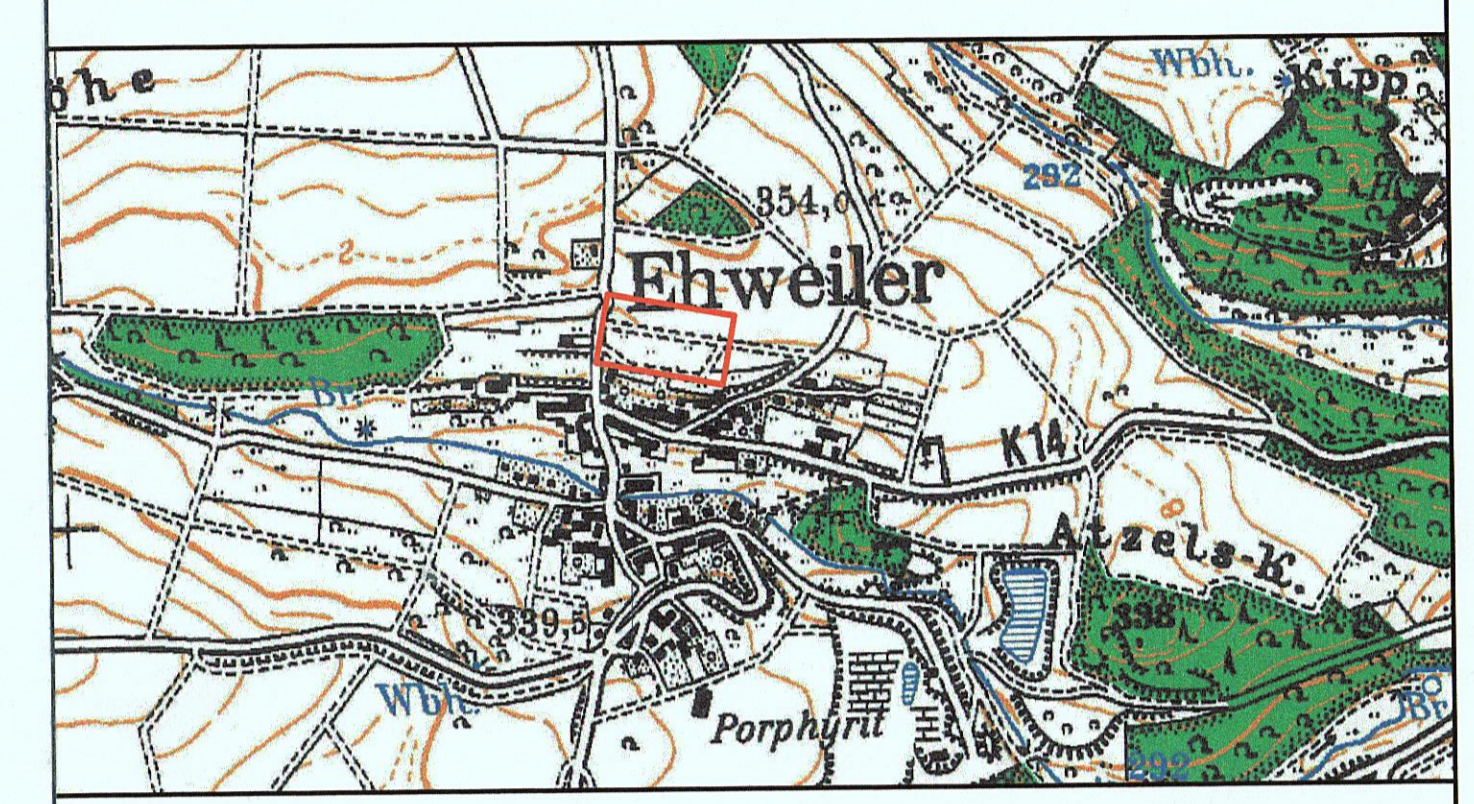


Ortsgemeinde Ehweiler



Satzung

Bebauungsplan "Hinter den Häusern"



Übersichtslageplan 1:10 000

Plangebiet

Entwurfsvorleger

Ingenieurbüro Martin
Dipl.-Ing. R. Martin (BUIR ING)
Berater und Ingenieur
Am Stützerweg 25
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel (06371) 9816-0, Fax (06371) 9816-16

Ramstein, den 12.07.2006

Unterschrift

Verfahrensvermerke

1. Der Ortsgemeinderat von Ehweiler hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter den Häusern" beschlossen (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 10.04.2003 ortsblich bekräftigt (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.04.2003 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 08.04.2003 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 5. Der Gemeinderat hat die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.2003 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
 6. Der Gemeinderat hat am 11.06.2003 die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2003 bis einschließlich 24.11.2003 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgestellt.
 8. Während der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2003 ortsblich bekräftigt mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2003 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
 9. Während der öffentlichen Auslegung gingen drei erweiternde Anregungen und Bedenken beibehaltende Stellungnahmen ein. Der Gemeinderat hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 10.07.2006 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
 10. Der Gemeinderat hat am 10.07.2006 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 68 LBauO i.V.m. § 24 GemO Ehweiler).
 11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgestellt.
- Ehweiler, den 12.07.2006
- Ortsbürgermeister-
- Ehweiler, den 17.07.2006
- Ortsbürgermeister-
- Kusel, den 24.07.2006
- Bürgermeister-

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 23.7.2002 I 2850
- Baumzonenverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. -Teil I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (GGBl. S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (GGBl. -Teil I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.08.2006 (GVBl. S. 387)

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie über die max. Trauf- und Firsthöhe bzw. max. Trauf- und Wandhöhe festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Unterer Bezugspunkt der max. Trauf- und Firsthöhe ist Oberkante Erschließungsstraße, gemessen in der jeweilige Gebäudemitte und Straßenachse. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, wobei die OKF EG max. 0,5 m über Oberkante Straßenniveau, bezogen auf den Schnittpunkt Gebäudemitte/Straßenachse, liegen darf.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Nutzungsschablone	Höchstmaße	
	A	B
Grundflächenzahl	0,4	
Geschoßflächenzahl	0,8	
Max. Firsthöhe	11,00 m	-
Max. Traufhöhe	7,00 m	4,75 m
Max. Wandhöhe	-	7,00 m

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs.3 BauNVO) mit Ausnahme von den in Pkt. 1.7 genannten Nebenanlagen.

1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Die Einhaltung der Mindestgröße ist bei Grundstücksteilung zwingend.

1.7 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen bis max. 50 m³ umbauter Raum (z.B. Gerätehäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage nachzuweisen.

1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche auszubauen.

1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass pro 100 m² angeschlossener Fläche 5 m³ Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Die Rückhalteanlagen dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal oder den dafür vorgesehenen öffentlichen Gräben oder Mulden zuleiten.

Private Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Einzelne Fahrspuren dürfen stärker befestigt werden.

Im Süden des Geltungsbereiches wird oberhalb des Wirtschaftsweges Flurstück 145 eine öffentliche Fläche, in der eine Mulde zur Speicherung, Versickerung und gedrosselten Ableitung des überschüssigen unverschmutzten Niederschlagswassers von den versiegelten Dach- und Hofflächen herzustellen ist, festgesetzt. Diese Mulde mündet in die im Westen anzulegende Speicher- und Versickerungsfläche.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche, in der durch Bodenmodellierung eine Mulde zur Speicherung und Versickerung des Außengebietswassers anzulegen ist, festgesetzt. Die Mulde mündet in den westlich des Plangebiets gelegenen Graben mit Zuleitung zur o.g. Speicher- und Versickerungsfläche.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Einschriebe im Plan) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

2.1 Dachformen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Erlaubt sind alle Arten von geneigten Dächern. Tonnendächer sind unzulässig.

2.2 Dachneigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 49° auszuführen.

2.3 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

2.4 Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Außer weichen Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind alle Arten von Dacheindeckungen in den Farben rot/braun und grau/schwarz zulässig. Stark reflektierende und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Solardächer sind zugelassen.

2.5 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBauO)

Holzfassaden sind zulässig jedoch keine Naturstamm- und Blockbohlenholzhäuser. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk hergestellt sind, sind mit hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen.

2.6 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze sind Einfriedungen bis zu 0,80 m Höhe über OK natürliches Gelände zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe über OK natürliches Gelände in allen Materialien erlaubt. Bei der straßenseitigen Einfriedung ist Maschendraht nicht zulässig.

2.7 Stauraum vor Garagen (§ 2 GarVO)

Zwischen Garageneinfahrten und Verkehrsflächen muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.

3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Regenwasserbehandlung

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Bankette, Seitenstreifen bzw. Böschungen entlang der Erschließungsstraßen der westlich des Plangebiets liegenden Speicher- und Versickerungsfläche zugeleitet bzw. der Mulde zugeführt (gedrosselte Zuleitung in die o.g. Speicher- und Versickerungsfläche). Anschließend wird das überschüssige Niederschlagswasser dem Vorfluter „Korbach“ mittels Regenwasserkanal zugeleitet (siehe Entwässerungskonzept). Die im Norden des Geltungsbereichs durch Geländemodellierung anzulegende Mulde dient der Speicherung und Versickerung des Außengebietswassers über die belebte Bodenzone. Des Weiteren wird das überschüssige Außengebietswasser in gedrosselter Form über die Mulde dem Graben am Westrand des Plangebiets mit Anschluss an das Ableitungssystem in den Vorfluter „Korbach“ zugeführt (siehe Entwässerungskonzept).

3.2 Drainagewasser

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.3 Abwasser

Parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt eine hydraulische Berechnung des Ortsnetzes mit der Prämisse einer Entflechtung von Regen- und Abwasser, um die Kapazität der vorhandenen Mischkanalisation zu erhöhen. Änderungen bzgl. Anschluss des Plangebietes an das Ortsnetz vorbehalten.

3.4 Erdaushub

Gem. § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind - soweit möglich - zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

3.5 Flächenbefestigungen

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.

3.6 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 - 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

3.7 Versorgungsanlagen und -leitungen der Pfalzwerke AG

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen. Für den Netzanschluss ist nachstehende Organisationseinheit/Ansprechperson zuständig: Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Netzbetrieb Otterbach, Lauterhofstraße 2, 67731 Otterbach, Herr Reiland, Tel.: (06301) 705-301.

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hat der Vorhabenträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse - Leitungssachse) eingehalten wird. Kann der zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.8 Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen und für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze 22, Merkurstraße 25, 67663 Kaiserslautern, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.9 Hydrogeologie

Die Ausbildung von wasserdichten Wannen für die Keller wird zum Schutz vor Vernässung empfohlen.

3.10 Ingenieurgeologie

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

3.11 Immissionsschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche wurde für den ungünstigsten Fall (dem Einmündungsbereich Burgweg/Planstraße nahegelegenste künftige Wohngebäude) eine schalltechnische Berechnung nach RAS 90 erstellt.

Das dem Einmündungsbereich Burgweg/Planstraße nahegelegenste künftige Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche min. 10,50 m von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens entfernt sein. Für das Plangebiet wurde ein DTV Wert von 180 Kfz/24h und 15 Lkws am Tage angesetzt, wobei hierdurch die errechneten Beurteilungspegel von 58,0 dB(A) am Tag und 49,0 dB(A) in der Nacht im Bereich der zulässigen Immissionsgrenzwerten für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht liegen.

Somit ist die Verträglichkeit des Neubaugebietes mit dem bestehenden landwirtschaftlichen und aus dem Neubaugebiet resultierenden zusätzlichen Verkehr nachgewiesen.

3.12 Landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen

Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befinden sich Fahrsilos sowie eine Maschinen- und Lagerhalle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der Abtransport des Silofutters erfolgt über den Burgweg. Durch die Lage der Fahrsilos (nördlich des Plangebietes) ist davon auszugehen, dass Immissionen durch die vorherrschende westliche bzw. östliche Windrichtung das geplante Baugebiet nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei außergewöhnlicher Wetterlage ist mit Geruchsbelästigung zu rechnen. Dies stellt jedoch eine Ausnahme dar. Gesundheitsgefährdende Immissionen sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren bestehen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Ortslage mehrere landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe.

**4. Landespflegerische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB
und sonstige landespflegerische Maßnahmen**

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1.1 Die Teilfläche der Ackerlandparzelle 714 nördlich des Geltungsbereichs ist als extensiv genutzte Streuobstwiese umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten, wobei je 100 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum anzupflanzen ist. Die neu anzupflanzenden Obstbaum-Hochstämme sind der Gehölzliste B zu entnehmen. In den ersten 10 Jahren ist eine zweimalige Mahd zur Aushagerung vorzunehmen. Anschließend ist eine einmalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Sommer zu praktizieren.

Diese mit E 1.3 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie der Entwicklung einer neuen Ortsrandeingrünung und dem Erhalt und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen

- 4.1.2 Etwa 1 km nördlich des Plangebietes, auf der Gemarkung Ehweiler, ist auf einer Teilfläche der Ackerlandparzelle 631, auf einer Länge von ca. 420 m und einer Breite von 6,0 m eine Feldgehölzhecke anzulegen. Hierzu ist eine zweireihige Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Heistern gemäß Gehölzliste A in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Feldgehölzhecke und vorhandenen Wirtschaftsweg ist ein 3 Meter-Abstand einzuhalten. Zu der Ackerfläche und zu dem Weg ist auf der verbleibenden Fläche jeweils ein Krautstreifen durch Sukzession zu entwickeln.

Diese mit E 1.4 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie zur Verbesserung der Arten- und Strukturvielfalt und dem Landschaftsbild im betroffenen Naturraum.

- 4.1.3 Im Norden und Süden des Plangebietes sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden (geschwungener Verlauf, wechselnde Böschungsneigungen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung der Mulden erfolgt durch Sukzession.

Die Mulden entwässern in den westlich angelegten Gräben und das Pufferbecken. Der Überlauf erfolgt über eine Entwässerungsleitung zu dem Vorfluter "Korbach".

Diese mit A 1.2 Ö/P bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

4.2.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste C zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Abgrenzungen der Vorgärten zur Straße hin sind zu vermeiden oder auf eine Höhe von maximal 0,8 m zu begrenzen, um einen räumlich wirksamen Straßenraum zu entwickeln.

Diese mit A 2.1 P bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes (landschaftsgestalterische Einbindung) und der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes.

4.2.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 15% mit Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2.2 P gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und Durchgrünung des Baugebietes.

4.2.3 Je Grundstück sind 2 Obst- oder kleinkronige Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste B bzw. C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 3.1 P bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand.

4.2.4 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die vorhandene Restfläche, parallel zum Gewässergraben, mit standortheimischen Sträuchern gemäß Gehölzliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 3.2 P bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entfallenden Gehölzbestände.

4.2.5 Die ausgewiesenen Baumstandorte sind entsprechend den jeweiligen funktionalen Zuordnungen – Hauseingänge, Garagen- und Stellplatzzufahrten – oder Gestaltung des gesamten Straßenraums, innerhalb der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie variabel.

Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen

4.2.6 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Restflächen vorzunehmen. Die Auswahl der standortheimischen Gehölze erfolgt gemäß Gehölzliste C, diese sind dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2.3 Ö bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung des Neubaugebietes.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang 1 zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden

Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 -12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m² zu pflanzen.

Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.

Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Hinter den Häusern“. Der Vegetationsbestand innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

4.4 Sonstige Landespflegerische Maßnahmen

4.3.1 Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) auszubilden (M 1.1 Ö/P)

4.3.2 Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist zur Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung in Zisternen, Regentonnen oder in Teichen und Versickerungsmulden zu sammeln. Dabei soll überschüssiges Niederschlagswasser breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

4.5 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Hinter den Häusern“. Die derzeit berechenbaren Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Maßnahmen auf öffentlichen Flächen) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 76 v. H. dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

24 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen.

Die Gemeinde Ehweiler bzw. der Bauträger legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

4.6 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

4.6.1 Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Malus domestica</i>	-	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	Wildbirne
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

4.6.2 Gehölzliste B - Obstgehölze

Apfelsorten	-	Winterrambur Goldrenette von Blenheim Kaiser Wilhelm Jakob Fischer Roter Boskoop
Birnensorten	-	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne
Kirschen	-	Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschge	-	Hauszwetschge

4.6.3 Gehölzliste C - Private Grünflächen, Verkehrsfläche

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Obstbäume s. Punkt 4.6.2		

Großsträucher

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün