

- ### ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN
- | WA     | Zahl der Wohnungen | Zahl der Vollgeschosse    |
|--------|--------------------|---------------------------|
| 3 Wo   | 8                  |                           |
| 0,4    | 0,8                | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)    |
|        |                    | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) |
| 30-45° | BAUWEISE           | DACHNEIGUNG               |
- Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- )
  - Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11-23 BauNVO )
  - Bauweise, Baulinie, Baugrenze ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO )
  - Verkehrsflächen ( § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB )
  - Grünflächen ( § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB )
  - Planzungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB )
  - Planzungen zur Darstellung des Bestandes

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Ortsgemeinderat von Schellweiler hat in seiner Sitzung am 05.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Höll" beschlossen ( § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB )
  - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.09.2001 örtlich bekanntgemacht ( § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB )
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.09.2001 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 01.09.2001, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden ( § 4 Abs. 1 BauGB )
  - Der Ortsgemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.11.2001 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
  - Der Ortsgemeinderat hat am 19.11.2001, die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt ( § 3 Abs. 2 BauGB )
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 21.12.2001 bis einschließlich 21.02.2002 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.12.2001 örtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen der Auslegungsfrei 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 29.11.2001, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt ( § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB )
  - Während der öffentlichen Auslegung gingen keine abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken ein.
  - Der Ortsgemeinderat hat am 18.02.2002, diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen ( § 10 Abs. 1 BauGB und § 18 BauO LV mit § 24 GenO )
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausfertigt.
  - Der Ortsgemeinderat hat am 18.02.2002, diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen ( § 10 Abs. 1 BauGB und § 18 BauO LV mit § 24 GenO )
  - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.04.2002 örtlich bekanntgemacht worden ( § 10 Abs. 3 BauGB ) In der Bekanntmachung ist gemäß § 25 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verwaltungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen ( § 25 Abs. 1 BauGB ) sowie auf § 25 Abs. 4 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ( § 44 BauGB ) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Kusel, den 15.04.2002
- Schellweiler, den 25.02.2002  
Ortsgemeinderat
- Schellweiler, den 19.03.2002  
Ortsgemeinderat
- Kusel, den 15.04.2002  
Ortsgemeinderat

## BEBAUUNGSPLAN

" In der Höll "

( Gebietsteil 1 - 3 )

### OG Schellweiler

VG KUSEL

### PLANUNG

DECKER INGENIEURE GmbH  
66869 KUSEL Am Neuen Berg 17 06381/9244-0  
Maßstab 1 : 500  
Projekt:KU.92 Gez.:Stein Datum:22.11.2001

# **BEBAUUNGSPLAN "IN DER HÖLL"** **(GEBIETSTEIL 1 BIS 3)** **ORTSGEMEINDE SCHELLWEILER**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BEGRÜNDUNG**

22.11.2001

DECKER INGENIEURE GMBH

Die Übereinstimmung - vorstehender Fotokopie - 66869 KUSEL - T 06381/9244-0

mit der Urz. ...

Kusel, den 23. APR. 2002  
Verbandsgemeindeverwaltung :

Im Auftrage:

*Carpank*



SA

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

### **1.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** ( § 9 BauGB u. BauNVO )

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)

##### **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind von einer möglichen Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

##### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind max. drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)

##### **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Angaben sind Höchstwerte.

##### **Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

### Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

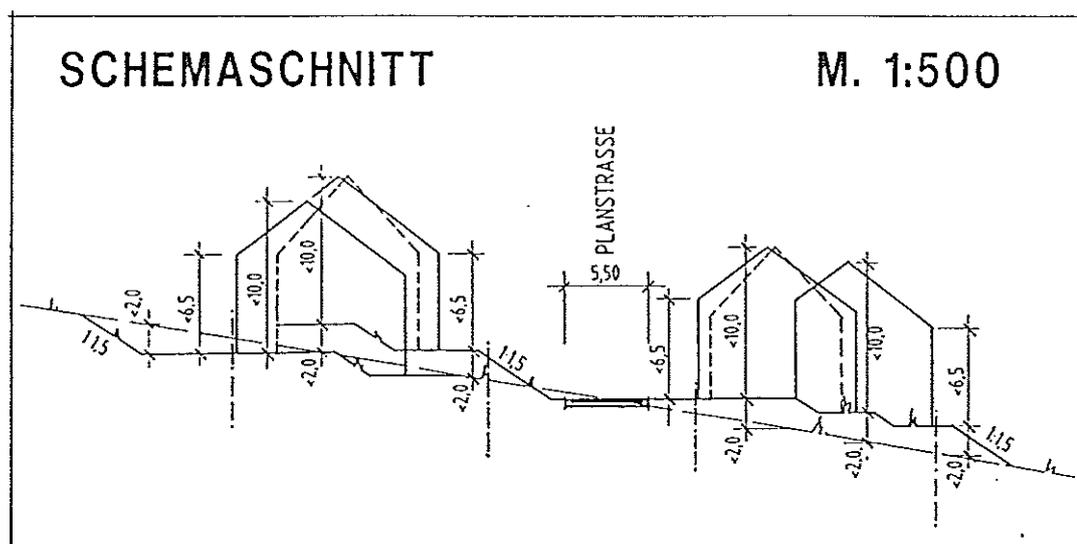
Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut darf 6,5 m nicht überschreiten. Hierbei darf der talseitige Traufpunkt in der Höhenlage den bergseitigen nicht überschreiten.

Die Firsthöhe wird auf maximal 10,0 m über der fertigen Geländehöhe begrenzt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Unterer Bezugspunkt für talseits der Planstraßen zu erstellende Gebäude ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront. Unterer Bezugspunkt für bergseits der Planstraßen zu erstellende Gebäude ist die Oberkante der fertigen Geländehöhe. (Siehe hierzu auch: 2.1 Geländeänderung)

Bei mehreren angrenzenden Erschließungsstraßen bleibt die Wahl der Straße nach der der untere Bezugspunkt festgelegt wird, freigestellt.



**1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 u. § 23 BauNVO)**

**Bauweise**

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

**Baugrenze**

Die Grenzabstände sind entsprechend dem Planeinschrieb einzuhalten.

**Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtung aller Gebäude ist freigestellt.

**1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

**Bauweise und Stellung der Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen bei Einzel- und Doppelhäusern sind so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,00 m verbleibt. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.

**Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen u.a.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abteilung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **Straßenverkehrsfläche**

Die bestehende bzw. auszubauende "Friedhofstraße" wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **Verkehrsberuhigter Bereich**

Die neu zu errichtenden Anliegerstraßen sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

### **Landwirtschaftlicher Weg**

Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird entsprechend dem Bestand ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

### **Fußwege**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Fußwege, bei Bedarf in Verbindung mit Treppenstufen, herzustellen.

**1.6 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b, sowie Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)**

**1.6.1 Auf öffentlichen Flächen**

**Öffentliche Grünflächen ( Ö 1 - Ö 5, im Gebietsteil 1 )**

**Ö 1**

Auf der nördlichst liegenden Freifläche mit insges. 600 m<sup>2</sup> werden in Anlehnung an die bestehende angrenzende Gehölzstruktur gruppenartige Ergänzungen mit Feldgehölzen der Artenliste 2, angepflanzt.

Die Pflanzungen selbst bedecken sodann eine Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup>.

**Ö 1 u. Ö 5**

Die bestehenden Bäume, Hecken und Feldgehölze parallel dem Wirtschaftsweg im Nordwesten sowie entlang dem Graben im Südosten sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Damit verbunden sind die Sträucher alle 8 - 10 Jahre durch starken Rückschnitt zu pflegen.

**Ö 2**

Hierbei handelt es sich um alle öffentlichen, straßenbegleitenden Grünflächen größerer Flächenausdehnung, deren Standort sich für die Pflanzung von Solitärbäumen, in Verbindung mit standortgerechter Unterpflanzung, eignen.

Insbesondere ist der Erhalt des Einzelbaumes in beachtlicher Größe, nahe dem vorhandenen Friedhof, zu sichern.

**Ö 3 u. Ö 4**

Auf denen in der Planzeichnung mit Ö 3 und Ö 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen, sind entlang der Bebauung ein mindestens dreireihiges Feldgehölz anzulegen und zu pflegen.

Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen, zusätzliche Bepflanzungen, unterschiedliche Pflanzdichten, Gruppenbildung von Sträuchern u.ä. gegliedert und aufgelockert werden.

**Zusätzliche Ausgleichsflächen ( Gebietsteil 2 u. 3 )**

Die Ausgleichsfläche A im Gebietsteil 2 umfasst das Flurstück 540 mit 2.900 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche, die in einen Grünlandbestand umgewandelt wird. Hier wird eine einreihige, wegorientierte Obstbaumreihe angepflanzt.

Die Ausgleichsfläche B im Gebietsteil 3 umfasst die Flurstücke 339 u. 340 mit insgesamt 6.900 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um Weideland mit 2 alten Obstbaumreihen. Hier wird zur Erhaltung dieser Streuobstwiese eine weitere Obstbaumreihe angelegt.

## **Öffentliche Verkehrsflächen**

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume an geeigneter Stelle zu pflanzen.

## **Fußwege**

Die im Plan festgesetzten Fußwege sind zur Minimierung der Versiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

### **1.6.2 Auf Privaten Flächen**

#### **Private Freiflächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen. Bei Vorgärten, die weniger als 3 m tief sind, können alternativ auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten gepflanzt werden.

#### **Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.).

#### **Gehölzstreifen (GI)**

Auf der in der Planzeichnung mit *GI* gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind im Mittel 4 Sträucher pro 10 m<sup>2</sup> in 2x verpflanzter Qualität aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieses Gehölzstreifens ist nicht zulässig.

**1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Bereiche für Aufschüttungen und Abgrabungen, zur Herstellung des Straßenkörpers, sind in privaten Grundstücksbereichen, mit maximalem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 m (H : T), zu dulden. Bei Veränderung der Böschungen darf die Standfestigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

Wegen insgesamt starker Hanglage werden Höhenangleichungen unter 2,0 m auf konstant 3,0 m Breite hergestellt.

**Stützmauern**

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder aus Pflanzsteinen zu setzen.

## 2 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **Dachformen und Dachneigungen**

Innerhalb der Baugebiete sind nur Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel- und Krüppelwalmdächern zulässig.

Dabei darf die Höhe des Krüppelwalmes ein Drittel des zugehörigen Giebeldreiecks (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°.

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach mit einer Neigung von mindestens 20° oder begrüntem Flachdach zulässig.

#### **Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit Walm-, Schlepp-, Krüppelwalm- oder Satteldach zulässig

Die Länge der Einzelgaube darf 3 m nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschöß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen.

Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

### **Gestaltung der Vorgärten**

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

### **Gelände und Geländeänderungen**

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,0 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, gemessen am höchsten bzw. tiefsten Punkt, unzulässig.

### **Stützmauern**

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder aus Pflanzsteinen zu setzen.

### **Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Es sind nur Holzzäune - bevorzugt als Staketenzaun - und Natursteinmauern zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech oder Kunststoffen sind unzulässig.

### **3. HINWEISE**

#### **Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Bereits erstellte Baugrunduntersuchungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

#### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist den Unterlagen zum Bauvorhaben wird empfohlen einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen.

Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, 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 (Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

#### **Wasserwirtschaftliche Belange**

Die hydrogeologischen Bodenverhältnisse wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich. Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG, § 2 WHG) sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen gezieltes Versickern ins Erdreich sowie für sonstige Benutzung des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten wie auch Errichten und Betrieb von Brunnenanlagen).

Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen müssen ca. 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche je Baugrundstück vorgehalten werden sowie einen für das Grundstück schadlosen Überlauf in die Kanalisation besitzen.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselmotoren usw.) vorgesehen ist, muß gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung angezeigt werden.

Grundstücksdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Von den befestigten Flächen der Baugrundstücke darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen geleitet werden.

### **Hebeanlagen**

Zur Entsorgung des häuslichen Abwasser sind talseitig, der Erschließungsstraßen tief- liegende Gebäude bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern.

### **Trinkwasserversorgung**

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung für hochliegende Gebäude ab ca. 325 m ü. NN wird die Installation von hausinternen Druckerhöhungsanlagen empfohlen.

### **Stromversorgung**

Die Verlegung der Stromversorgungsleitung erfolgt unterirdisch in öffentlichen Verkehrsflächen.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu den Grundstücksgrenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Anpflanzungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen.

### **Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

#### **Zuordnungsfestsetzungen**

Die im Bebauungsplan mit Ö1-Ö5 (Gebietsteil 1) gekennzeichneten Flächen u. die Ausgleichsflächen A u. B ( Gebietsteil 2 u. 3 ) sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Nach dem Grundsatz der Sammelzuordnung werden alle Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen den Baulandflächen zugeordnet

Hierzu erfolgt die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (§ 131 Abs. 1 BauGB).

Dabei verteilt sich der Eingriff gemäß Flächenbilanzierung zwischen öffentlich und privat wie folgt:

- 37 % öffentlicher Eingriff (Erschließung)
- 63 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

#### 4. ANHANG (Pflanzliste)

##### a) Artenliste Sträucher / Bäume

Für die Vorgarten-, Garten- und Straßenbäume (Artenliste 1):

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Gemeinde Esche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petrae - Traubeneiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winderlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12 - 14 cm, o.B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, dass sie im Straßenbereich im Laufe von 7 - 10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Meter aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Für den Aufbau der Feldgehölzbestände ist auf folgende Arten zurückzugreifen (Artenliste 2):

Cornus mas - Kornelkirsche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus avellana - Haselnuß  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Rosa canina - Hundsrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen 100 - 125 cm Höhe

- b) Für die Anlage von Obstbäumen können u.a. folgende alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10 - 12, Stammhöhe von mindestens 1,60 m ist zu erreichen) verwendet werden:

Äpfel

Biesterfelder Renette (Herbstapfel)  
Geheimrat Oldenburg  
Goldparmäne (Winterapfel)  
Klarapfel (Sommerapfel)  
Landsberger Renette (Winterapfel)  
Rote Sternrenette (Herbst/Winterapfel)  
Roter von Boskoop

Birnen

Gute Graue (Sommerbirne)  
Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)  
Köstliche von Charneu (Herbstbirne)  
Pastorenbirne (Winterbirne)

Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Scheiders Späte Knorpelkirsche  
Bühler Frühzwetschge  
Deutsche Hauszwetschge  
Mirabelle von Nancy  
Birnenquitte "Champion"  
Apfelquitte "Konstantinopeler"

## VEGETATIONSAUFNAHME - Schellweiler 14.06.99

Ackerbrache; Hang südorientiert; Höhenschichten: 150/100/40; Aspekt: sehr inhomogener Bestand mit Holcus- und Dactylus-Flecken (Vornutzung Ackerland).  
Sehr gestört.

### Gräser

- 44 Holcus lanatus
- 44 Dactylus glomerata
- 33 Agropyron repens
- 22 Poa trivialis
- 11 Arrenatherum elatius
- 11 Lolium perenne

### Kräuter

- 23 Cirsium arvense
- 22 Achillea millefolium
- 12 Vicia hirsuta
- 12 Galium mollugo
- 11 Vicia cracca
- 11 Vicia sepium
- +2 Daucus carota
- +2 Trifolium pratense
- +2 Chrysanthemum leucanthemum
- +2 Hypochaeris radicata
- +2 Trifolium repens
- +2 Chamaenerion angustifolium
- + Lotus corniculatus
- + Cerastium fontanum
- + Campanula rotundifolia
- + Crepis vesicaria

22 Arten

Für den Bebauungsplan einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung:

Schellweiler, den ....2.2. NOV. 2001....



*Becker-Blind*  
(Becker-Blind) Ortsbürgermeister