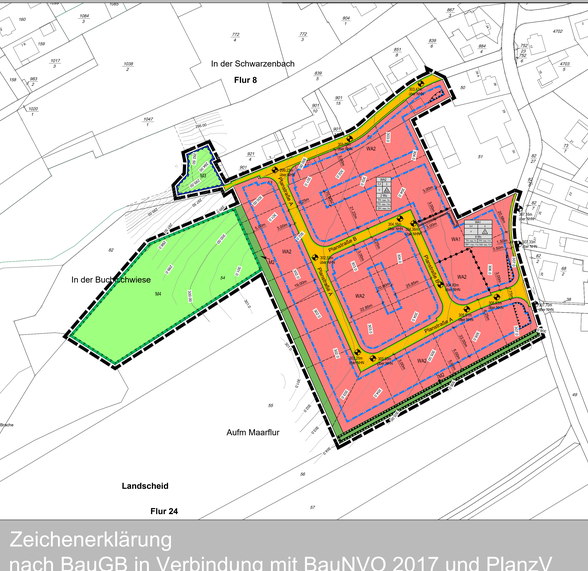
Teil A: Planzeichnung - Bebauungsplan "Aufm Maarflur" in der Ortsgemeinde Landscheid / OT Landscheid



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO 2017 und PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folschema der Nutzungsschablone

WA 2		Art der baulichen Nutzung
0.4	II	Grundflächenzahl (GRZ) max. Anzahl d. Vollgeschosse
o	ED/DN	Bauweise Bebauungsart
	2 Wo	max. Anzahl der Wohneinheiten
	TH max. 7m	max. Traufhöhe
	FH max. 11m	max. Firsthöhe
	GR max. 75m	max. Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - 3.5. Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
   - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
   (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Private Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)
    - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
    (§ 9 Abs.1 Nr.17, Nr.26 und Abs.6 BauGB)
    - Flächen für Aufschüttungen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
    - 30.0 Höhenlinien Bestandsvermessung
15. Sonstige Planzeichen
    - Mit GeFr, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
    - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - 38.0 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
    - 30.0 Höhenlinien Bestandsvermessung

Teil B: Textteil

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO): V. m. §1 Abs. 5, 6, 9 und Abs. 10 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbau,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

1.2.1 **Grundflächenzahl - GRZ** (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

WA1, WA2:

- GRZ= 0,4

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird festgesetzt:

- TH_{max} = Maximale Traufhöhe,
- FH_{max} = Maximale Firsthöhe.

Für Gebäude mit Flachdächern wird festgesetzt:

- GH_{max}: Maximale Gebäudehöhe.

Für Gebäude mit Flachdächern und Staffelgeschossen wird festgesetzt:

- GH_{max}: Oberkante Attika/Gebäuderückwand.

WA1

- Geneigte Dächer:
  - TH_{max} = 7,00m
  - FH_{max} = 11,00m
- Flachdächer:
  - GH_{max} = 7,00m
  - GH_{max} = 11,00m

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgeworfener GH1 straßenseitig um mindestens 2,0m einzurücken.

WA2

- Geneigte Dächer:
  - TH_{max} = 7,00m
  - FH_{max} = 11,00m
- Flachdächer:
  - GH_{max} = 7,00m

Bezugspunkte für die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen:

- Die Höhenlage der Straße ist der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Höhenangaben in Meter über Normalhöhenwert (m ü. NHN) gemäß Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bezugspunkte für WA1, WA2:

Straßenbezugspunkte (SP)

- Als Straßenbezugspunkt ist die Höhe der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte maßgebend.
- Bei Eckgrundstücken gilt es mitunter zwei Straßenbezugspunkte. Bezugspunkte ist hier der höher gelegene Straßenbezugspunkt.

Höhenbezugspunkt (für Gebäude)

- Als Bezugspunkt gilt jeweils für TH_{max}, FH_{max}, GH_{max}, GH_{max} = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG); die OKFF EG darf dabei nicht unterhalb des Straßenbezugspunktes und nicht oberhalb des Straßenbezugspunktes liegen.
- Als Traufhöhe gilt die Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
- Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen und Photovoltaik-Solaranlagen.

1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

WA1, WA2:

- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 **Bauweise**

WA1:

- o - offene Bauweise.
- E - Einzelhäuser.

WA2

- o - offene Bauweise.
- ED - Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

1.4 **Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00m (Stauraum) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder den Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO Anwendung findet.

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

WA1:

- 8 Wohnungen je Einzelhaus.

WA2:

- 2 Wohnungen je Einzelhaus.
- 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen:

- Planstraße A
- Planstraße B
- Vorhandene Straße „In der Schwarzenbach" inklusive zusätzlicher Fläche für die Anlage eines Versorgungsstellenfußweges
- Fläche entlang der bestehenden Straße „Maarstraße" für die Anlage eines Versorgungsstellenfußweges

1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Geländeveränderungen (max. 50 cm zum Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Einlassungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, das Rückverankerungen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbereiche sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrenzen errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrenzen errichtet werden. Die Leuchten werden durch die Gemeinde durch geeignete Ausleuchtung der Straße zu versehen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderliche Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Anlagen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser werden gemäß Planzeichnung im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung von Leitungsrechten der Ver- und Entsorgung werden in Bebauungplan Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten belastet sind. Die Flächen sind von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken freizuhalten.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume an den Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.

Für die von Gewerbelärm betroffenen Fassaden kann ausnahmsweise von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn diese Räume mit nicht öbre nur zu Reinigungszwecken öffenbaren Fenstern ausgestattet werden um Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu vermeiden. In diesem Fall ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) ein schalgedämmtes Belüftungssystem vorzusehen.

1.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

M1 - Durchgrünung des Wohngebietes

Auf jedem Baugrundstück müssen pro angefangenen 400m² Grundstücksfläche ein Hochstammäusbaum oder fünf Hecken gepflanzt werden. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen. Gerüstschutz hat in der Zeit von 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

M2 - Randliche Eingrünung des Wohngebietes

Die gesamte an die Landschaft grenzende ein MZ ausgewiesene Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Die Abstände zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen in jeder Reihe hat je 1m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzlegen. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzliste).

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen. Gerüstschutz hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen. Gerüstschutz hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

In Teilbereichen der Fläche M2 (Flächen für Aufforstung gemäß Planzeichnung) ist vor Bepflanzung ein 5m breiter Erdwall zu errichten. Die Bepflanzung hat dann in Form einer Doppelreihe (1:2) anzulegen.

M3 - Gestaltung der Versickerung / Rückhaltung

Die Rückhaltemulde ist naturnah, mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen. Sie ist nach Fertigstellung mit einer Saatgutmischung aus heimischen Arten für wechselfeuchte Standorte einzusäen. Die Mulde darf zwei Mal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Die Anlage ist zweckmäßen Erträgen (z. B. Laub) freizuhalten und von Bodenverdichtungen (z. B. durch Betreten) zu schützen.

M4 - Extensivgrünland-Entwicklung

Die Fläche sind im ersten Jahr zunächst 3- bis 4-mal zu grubbern oder zu eggen, um den Ostpoovorrrat unerwünschter Beikräuter zu vermingern. Im Herbst dieselben Jahres erfolgt dann die Einsaat mit autochthonem Saatgut für blütenreiche Wiesen (Kräuteranteil min. 30 %) gemäß den Angaben des Saatgutherstellers. In Abhängigkeit vom Kunkurrenzdruck aufkaedner, unerwünschter Beikräuter empfiehlt sich ein früher Pflegeschnitt im zweiten Jahr. Im Anschluss ist eine 1- bis 2-schürige Mahd zu etablieren. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Auf einen Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzlisten

Für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken ist ausschließlich die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Sie sind gemäß. Textfestsetzungen umzusetzen. Für die Anpflanzung der Bäume und Hecken sind die unten genannten Arten zu verwenden:

Baumanpflanzungen (M1):
Pflanzqualität: StU 12-14 m.B.

Robbuche	*Fagus sylvatica*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphylla*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Echte Walnuss	*Juglans regia*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Bergulme	*Ulmus glabra*
Feldulme	*Ulmus minor*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eibe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Mispel	*Mespilus germanica*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Speierling	*Sorbus domestica*

Vorsträuche für heimische Hochstammobstbäume (M1):
Apfelsorten: Apfel von Grönnels Boikenapfel, Grüner Rheinischer Bohnapfel, Geflammter Kardinal, Gelber Bellefleur, Graue Herbstrenette, Danziger Kantapfel, Haus Apfel, Landsberger Renette, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Eiserapfel, Signe Tillisch
Birnensorten: Gelbes Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Poiteau Wasserbirne
Süßkirschen: Bruhan Lebertkirsche, Große Schwarze Knorpel, Schwedets Späte Knorpel
Pflaumen: Hauszwetschge, Löhrpflaume

Heckenanpflanzungen (M1 und M2):
Pflanzqualität: verpflanzt Verst. 80-100 cm, 3-4 Triebe.

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hasel	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus agg.*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckung

- Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigen (z.B. schieferfarben, anthrazit, braun, grau, schwarz), einheitlichen Farbtönung zu Gebäude auszuführen.
- Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- Die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech ist zulässig.
- Für Wohngebäude ist die Dacheindeckung mit Faserzementziegeln unzulässig.
- Eine Dacheindeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und dann auf Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten/Dachschnitte

- Dachgauben, Dachschnitte und Zwerchhäuser sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Trauflänge des darunterliegenden Daches. Der Abstand zur Giebelwand soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Gebäudekanten entfernt sein. Die maximale Breite von einzelnen Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten.

Äußere Gestaltung

- Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder aus Holz auszuführen. Fassadenpanele und Verkleidungen sind ebenfalls zulässig.
- Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen anlagenrechtlich geregelt.Entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zulässigen eine Werbeanlage in der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 1,50 m² pro Gebäudeseite.
- Lichtwechselnden mit wechselnden, bewegten oder laufenden Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und §10 Abs. 4 LBauO)

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind flächig zu bepflanzen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Ausgenommen sind die Zufahrten und Flächen für Stellplätze.
- Das Anlegen von sogenannten Schottergärten (Schotter, Steinfeld, Split, Kiesfeldern), das Abdecken des Bodens mit Folien und ähnlichen sowie die sonstige Verwendung von nicht überlebaren Grundstoffen beispielsweise durch Beton oder Pflaster, sind unzulässig.

2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Rotbuche), Natursteinmauern, Holzzäune sowie lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermaschenzäune zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig.
- Böschungen sind nur in den Grenzen der privaten Grundstücke zulässig.

2.5 Stützmauern

- Stützmauern einschließlich der Umwehrungen/Abstützungen sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen sind die Stützmauern entlang der Straßen und Wege. Stützmauern entlang der Straßen/Wege sind mindestens 0,50 m unterhalb der Fahrbahnoberkante, Zufahrtsrampe und Natursteinmauern, Betonfertigmauern sowie Gabionen.

2.6 Außenbahnter

- Sträuchpflanzen für Außenbahnter sind hinter den vorderen Baugrenzen vorzusehen.

2.7 Stellplätze

- Je Wohneinheit sind auf dem dazugehörigen Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- Für die Gestaltung, Bemaßung und die „Richtlinien für die Anlage von Straßen" (RAS) Teil 1 Abschnitt – RAS 06" anzuwenden.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Näheres Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- Die Bauarbeiten sind so durchführung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Baulebplanung und Gebauten entstehen.
- Bei Starkregen- und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.

Zum Schutz vor einströmendem Regenwasser wird empfohlen, das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFB) mindestens 30 cm oberhalb der angrenzenden Straßenoberkante (Bezugspunkt) anzulegen.

- Als Objektschutz an den gestarten Gebäuden sind im Gebäudeplatz von mindestens 3 % von Hause weg, Hauseingänge mit Stufe und Kellerauftreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu vermeiden, sollen Lichtschächte und Kellerzugänge entsprechend überflurgeschützt (soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante) ausgebildet werden.

Ebenfalls sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik berücksichtigt werden.

2.11 Luft/Wasser-Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräte in einem eng bebauten Wohngebiet zu Immissionsschutzrechtlichen Beschwerden. Insbesondere bei Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Baulherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein - auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaft - geeigneter Standort auszuwählen, ein bzw. mehrere Gerät(e) nach den Richtwerten der TA-Lärm und der Schallstrahlenphysikalen in die Konzeption aufzunehmen.

Es wird empfohlen, vorsorglich für potentiell betroffene Feldlerchenreviere ist die Externe Ausgleichsmaßnahme E1 vorgesehen (vgl. Umweltbericht):

„Die Maßnahmenfläche ist gegenüber den angrenzenden Ackerflächen durch 2-Profilpfählen, weiche in Abständen von ca. 15m errichtet werden, abzugrenzen.

Brachstreifen für Feldlerchen:

Der aufkommende Bewuchs wird jährlich im Herbst oder vor der Brutzeit der Feldlerchen (beginnt Ende März) mittels Grubber, Egge oder Bodenfräse mechanisch entfernt. Die Fläche ist der Selbstbegrünung zu überlassen oder mit einer artenreichen eingebrachten Blühmischung anzusäen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. In der Brutzeit (01.04.-30.09) darf keine Bearbeitung der Flächen erfolgen.

Ackerrand:

Auf der Fläche ist jährlich im Extensivgetreideacker in halber Saatstärke durch stoppelten Reihenabstand (ca. 24cm) mit Winter- oder Sommergetreide (max. 200 Körner/m) kein Mais) anzusäen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Einsaat von Sommergetreide darf erst erfolgen, ansonsten ist die Fläche der Selbstbegrünung zu überlassen. Das Gebiete darf ab 15.07. geerntet werden."

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom ..... ausgefertigt.

Landscheid, den .....

Der Bürgermeisterin

Teil B: Textteil

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung von Leitungsrechten der Ver- und Entsorgung werden in Bebauungplan Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten belastet sind. Die Flächen sind von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken freizuhalten.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume den Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.

Für die von Gewerbelärm betroffenen Fassaden kann ausnahmsweise von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn diese Räume mit nicht öbre nur zu Reinigungszwecken öffenbaren Fenstern ausgestattet werden um Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu vermeiden. In diesem Fall ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) ein schalgedämmtes Belüftungssystem vorzusehen.

1.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

M1 - Durchgrünung des Wohngebietes

Auf jedem Baugrundstück müssen pro angefangenen 400m² Grundstücksfläche ein Hochstammäusbaum oder fünf Hecken gepflanzt werden. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen. Gerüstschutz hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

M2 - Randliche Eingrünung des Wohngebietes

Die gesamte an die Landschaft grenzende ein MZ ausgewiesene Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Die Abstände zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen in jeder Reihe hat je 1m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzlegen. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzliste).

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen. Gerüstschutz hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

In Teilbereichen der Fläche M2 (Flächen für Aufforstung gemäß Planzeichnung) ist vor Bepflanzung ein 5m breiter Erdwall zu errichten. Die Bepflanzung hat dann in Form einer Doppelreihe (1:2) anzulegen.

M3 - Gestaltung der Versickerung / Rückhaltung

Die Rückhaltemulde ist naturnah, mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen. Sie ist nach Fertigstellung mit einer Saatgutmischung aus heimischen Arten für wechselfeuchte Standorte einzusäen. Die Mulde darf zwei Mal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Die Anlage ist zweckmäßen Erträgen (z. B. Laub) freizuhalten und von Bodenverdichtungen (z. B. durch Betreten) zu schützen.

M4 - Extensivgrünland-Entwicklung

Die Fläche sind im ersten Jahr zunächst 3- bis 4-mal zu grubbern oder zu eggen, um den Ostpoovorrrat unerwünschter Beikräuter zu vermingern. Im Herbst dieselben Jahres erfolgt dann die Einsaat mit autochthonem Saatgut für blütenreiche Wiesen (Kräuteranteil min. 30 %) gemäß den Angaben des Saatgutherstellers. In Abhängigkeit vom Kunkurrenzdruck aufkaedner, unerwünschter Beikräuter empfiehlt sich ein früher Pflegeschnitt im zweiten Jahr. Im Anschluss ist eine 1- bis 2-schürige Mahd zu etablieren. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Auf einen Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzlisten

Für die Anpflanzung der Bäume und Hecken ist ausschließlich die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Sie sind gemäß. Textfestsetzungen umzusetzen. Für die Anpflanzung der Bäume und Hecken sind die unten genannten Arten zu verwenden:

Baumanpflanzungen (M1):
Pflanzqualität: StU 12-14 m.B.

Robbuche	*Fagus sylvatica*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphylla*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Echte Walnuss	*Juglans regia*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Bergulme	*Ulmus glabra*
Feldulme	*Ulmus minor*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eibe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Mispel	*Mespilus germanica*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Speierling	*Sorbus domestica*

Vorsträuche für heimische Hochstammobstbäume (M1):
Apfelsorten: Apfel von Grönnels Boikenapfel, Grüner Rheinischer Bohnapfel, Geflammter Kardinal, Gelber Bellefleur, Graue Herbstrenette, Danziger Kantapfel, Haus Apfel, Landsberger Renette, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Eiserapfel, Signe Tillisch
Birnensorten: Gelbes Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Poiteau Wasserbirne
Süßkirschen: Bruhan Lebertkirsche, Große Schwarze Knorpel