

GEMEINDE 76865 INSHEIM  
BEBAUUNGSPLAN **“AUF DER STIRN“**  
1. ÄNDERUNG

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| TEXTLICHER TEIL | SEITE 1 – 16  |
| ANLAGE 1        | Seite 17 +18  |
| ANLAGE 2        | Seite 19 – 26 |
| ANLAGE 3        | Seite 27 – 29 |
| ANLAGE 4        | Seite 30      |

---

DIPL. ING. HELMUT KERN  
FREIER ARCHITEKT  
HAUPTSTRASSE 7  
76865 INSHEIM  
Tel. 06341 / 20914  
FAX 06341 / 89109

---

## **TEXTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANES „AUF DER STIRN“**

Die mit \* gekennzeichneten Stellen im Inhaltsverzeichnis und im Text sind den Beiträgen des Landschaftsarchitekten entnommen.

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
|           | <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                    | 1+2 |
| <b>A.</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> zum Bebauungsplan<br>„AUF DER STIRN“ | 3+4 |
| <b>B.</b> | <b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                   | 5   |
| 1.        | Art der baulichen Nutzung                                    | 5   |
| 2.        | Maß der baulichen Nutzung                                    | 5   |
| 3.        | Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen                     | 6   |
| 3.1       | Bezugshöhe   | 6   |
| 3.2       | Traufhöhen   | 6   |
| 3.3       | Firsthöhen   | 6   |
| 4.        | Stellung baulicher Anlagen                                   | 6   |
| 5.        | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen            | 7   |
| 6.        | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude            | 7   |
| 7.        | Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbest.  | 7   |
| 8.        | Öffentliche Grünflächen *                                    | 8   |
| 9.        | Private Pflanzgebote / Bindungen für Pflanzungen *           | 8   |
| 10.       | Bindungen für den Erhalt von Bäumen *                        | 8   |
| 11.       | Zuordnungen für Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauflächen *      | 8   |
| 12.       | Freiflächenplan / Ausführungszeiten der Pflanzmaßnahmen *    | 9   |
| <b>C.</b> | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                   | 10  |
| 1.        | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                      | 10  |
| 1.1       | Dachgestaltung   | 10  |
| 1.2       | Höhenlage des Gebäudes / Höhe des Gebäudesockels             | 10  |
| 1.3       | Höhenentwicklung des Kniestocks                              | 10  |
| 1.4       | Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitte         | 10  |
| 1.5       | Fassadengestaltung   | 11  |
| 2.        | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke   | 12  |
| 3.        | Einfriedungen und Abgrenzungen                               | 12  |
| 4.        | Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen                 | 12  |

|           |  |                |
|-----------|--|----------------|
| <b>D.</b> | <b>HINWEISE</b>                                  | <b>13</b>      |
|           | Allgemeine Hinweise                              | 13             |
|           | Schalltechnische Ausführungsempfehlungen         | 13             |
| <b>E.</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                                | <b>14 – 16</b> |
| 1.        | Planungsanlaß                                    | 14             |
| 2.        | Besitzverhältnisse der Grundstücke               | 14             |
| 3.        | Lage des Baugebietes zur bisherigen Ortsbebauung | 14             |
| 4.        | Größe des Baugebietes                            | 14             |
| 5.        | Verkehrstechnische Anbindung                     | 15             |
| 6.        | Städtebauliches Planungsergebnis                 | 15             |
| 7.        | Regenwasserversickerung und Abwasserbeseitigung  | 16             |
| 8.        | Versorgungsanschlüsse                            | 16             |
| 9.        | Begründung der eingeschossigen Bauweise          | 16             |
| 10.       | Auswirkung des Bebauungsplanes                   | 16             |

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** des Bebauungsplanes „AUF DER STIRN“

### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **A1. Als Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan gelten:**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs – und Wohnbaulandgesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
3. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 7 des InV-WobauLG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466); außerdem mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BimSchV) vom 12. Juni 1990.
4. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), sowie der Anlage zur PlanzV 90
5. Die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. Nov. 1998 (GVBl. v. 9. Dez. 98 S. 365 ff), in Kraft seit dem 1. Jan. 1999
6. Das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art 5 des InV-WobauLG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
7. Das Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 5 Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
8. Das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 5.4.1995

## **A2. Bestandteile des Bebauungsplanes „AUF DER STIRN“ sind:**

1. Die **Planzeichnung** des Bebauungsplanes „AUF DER STIRN“ in INSHEIM.
2. In Ergänzung hierzu gelten die **textlichen Festsetzungen** der Seiten 5 bis 12. Ferner sind die allgemeinen Hinweise und die schalltechnischen Ausführungsempfehlungen auf der Seite 13 zu beachten.
3. Außerdem gilt der **landespflegerische Planungsbeitrag** vom November 1997 zum Bebauungsplan „Auf der Stirn“ des freien Landschaftsarchitekten, Herrn Dipl. Ing. (FH) Thomas Dörr, 76835 Hainfeld. Die Pflanzenliste des Landschaftsarchitekten (2 Blatt, DIN A4) sind diesen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als **Anlage 1** beigelegt.
4. Desweiteren gilt das **schalltechnische Immisionsgutachten** zum Bebauungsplan „Auf der Stirn“, das vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Herrn Dipl. Ing. Jürgen Wille, 68161 Mannheim, im Januar 1998 vorgelegt wurde. Daraus sind die Abschnitte 6 und 7 (8 Blatt, DIN A4) diesen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Beachtung als **Anlage 2** beigelegt.
5. Ferner liegt ein Prüfbericht zur Erkundung des Baugrundes durch Schürfe des Ingenieurbüros für Erd- und Grundbau des Herrn Dipl. Ing. Helmut Fuhrmann, 76870 Kandel vom Oktober 1997 vor. Der Prüfbericht (3 Blatt DIN A4) ist diesen textlichen Festsetzungen als **Anlage 3** beigelegt.
6. Ein Deckblatt über die Sichtdreiecke im Anbindungsbereich des Baugebiets an die K 21 des Ingenieurbüro Schulbaum vom 10.08.99 liegt als **Anlage 4** bei.

## **B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung:**

( § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung handelt es sich um ein Reines Wohngebiet (WR). ~~Es sind nach § 3 (2) BauNVO nur Wohngebäude zulässig.~~ Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird eingeschränkt. Sie bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat.

### **2. Maß der baulichen Nutzung:**

( § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

**GRZ:** Als Obergrenze nach § 17 und gemäß § 19 BauNVO ist die Grundflächenzahl mit 0,3 in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

**Geschoßigkeit:** Es ist ein Vollgeschoß gemäß Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze vorgeschrieben.

**GFZ:** Die Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO beträgt nach dem Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung ebenfalls 0,3. Dies gilt als Obergrenze nach § 17 der BauNVO. Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind voll auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen. Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO.

Die nach § 19 (4) 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO darf insgesamt, einschl. dem Wohngebäude, die GRZ von 0,45 nicht überschreiten.

### **3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen:**

#### **3.1 Bezugshöhe:**

Als Bezugspunkt für die nachfolgende Festsetzung der Höhen von baulichen Anlagen, wird, gem. § 18 BauNVO, die Oberkante des Straßenbelags der dem Baugrundstück nächstgelegenen, anbaufähigen Verkehrsfläche festgesetzt. Der Höhenpunkt wird in der Straßenmittelachse in der Mitte der angrenzenden Seite des betroffenen Grundstücks ermittelt.

#### **3.2 Traufhöhen:**

Die maximale Traufhöhe wird mit 4,60 m festgesetzt. Sie gilt als die Höhe über dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die minimale Traufhöhe wird mit 3,00 m festgelegt.

Bei grundrißbedingten Wandrücksprünge darf die Traufhöhe auf maximal 1/3 der Fassadenlänge um 1,5 m überschritten werden.

#### **3.3 Firsthöhen:**

Die maximale Firsthöhe wird mit 10,0 m festgelegt. Es gilt die Oberkante der Dacheindeckung im Firstbereich als Firstbezugspunkt.

### **4. Stellung baulicher Anlagen**

( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 + 23 BauNVO)

Die in den Planzeichnungen durch Doppelpfeile dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich vorgeschrieben. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig. Nebenfirste sind nur in Verbindung mit Nebengiebeln, deren Länge maximal 1/3 der Hauslängsseite zuzüglich 0,8 m betragen darf, zulässig. Der Abstand zwischen dem Ortgang des Hauptdaches und der entstehenden Kehle der Dachverschneidung muß, gemessen an der größten Ausdehnung des Nebendaches, mindestens 1,50 m betragen. Die Trauflänge des Nebengiebels darf höchstens 2,5 m betragen.

## **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Es sind nur zwei Garagen oder offene, überdachte Stellplätze (Carports) auf dem Grundstück zulässig. Diese Anlagen für die Unterbringung von Fahrzeugen aus dem eigenen Bedarf können auch, außer auf der überbaubaren Fläche, auf den Flächen zwischen der seitlichen Baugrenze und der seitlichen Nachbargrenze, jedoch nur auf einer Seite des Wohngebäudes, erstellt werden. Diese baulichen Anlagen dürfen die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche und somit die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten. Die Fläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, darf durch Nebenanlagen und Garagen nicht überbaut werden.

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

Je Gebäude und Grundstück sind nur zwei Wohnungen zulässig.

## **7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind neben den Straßen 9 Stück öffentliche PKW-Stellplätze ausgewiesen.

\* Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Parkflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag aus Rasengitterplatten, Rasengittersteinen oder Rasengitterpflaster zu erstellen.

Auf der Ostseite, längs des Bahndammes, ist ein Fußweg, mit zwei Stichwegen, als Anbindung an das Baugebiet und mit einer weiteren Anbindung an die bestehende südliche Bebauung ausgewiesen.

Der gesamte Fahrbereich ist als verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße) ausgewiesen.

\* Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den im Plan angegebenen Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und sonstige Beschädigungen zu sichern. Die Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 4,00 m<sup>2</sup> groß sein. Pflanzstreifen müssen mind. 1,75 m breit sein. Die Bereiche sind als extensiv zu pflegende Grünflächen auszubilden und mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

## **8. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

\* Als öffentliche Grünflächen im Plan ausgewiesenen Flächen, sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern nach der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Zu pflanzende Einzelbäume müssen einen Stammdurchmesser von mind. 14 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, haben.

\* Für die Ansaat von Rasenflächen ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen zu erfolgen hat. Herbizidanwendungen bei der Pflege sind zu unterlassen.

## **9. Private Pflanzgebote / Bindungen für Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB)

\* Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung sind unter der Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zugangswege gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Vorgartenbereichen und in den gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichteten Gartenseiten ist pro Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum, je Grundstückseite, (das sind bei Eckgrundstücken insgesamt mind. zwei Bäume) entsprechend den Standortempfehlungen des Planes, zu pflanzen.

\* Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mind. 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Davon sind mind. 30 % mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen. Je angefangener, überbauter Grundstücksfläche von 50 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum zweiter Ordnung oder ein in der Pflanzliste genannter Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im vorausgehenden Abschnitt geforderten Bäume können hierauf angerechnet werden.

## **10. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

\* Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu schonen.

## **11. Zuordnung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen** (§ 9 BauGB und § 86 LBauO)

\* Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

## **12. Freiflächenplan und Ausführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen**

\* Bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist den Bauantragsunterlagen ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 beizufügen, in dem die Flächen der Gebäude, Nebengebäude, Garagen, Stellplätze, die befestigten Flächen der Zugänge und Zufahrten, der geplanten Wege und der gärtnerisch gestalteten Flächen verbindlich dargestellt sind. Über die zu erfüllenden Pflanzgebote ist mit Nennung der gewählten Pflanzenart und des Standortes eine Aussage zu machen.

\* Die öffentlichen Pflanzgebote müssen spätestens zwei Pflanzperioden nach der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein. Für die privaten Pflanzgebote haben die Arbeiten mit der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen zu sein.

## **C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit der Dachneigung 30 bis 38 ° zulässig. Für Garagen sind darüberhinaus auch flacher geneigte Dächer ab 25 ° zulässig.

Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer müssen auf beiden Seiten des Firstes den gleichen Neigungswinkel haben.

Bei Carports sind auch Flachdächer zugelassen, wenn diese dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. \* Bei der Ausführung von begrüntem Dächern hat die aufgebrachte Substratdeckung mindestens 6 cm als geringste Dicke zu betragen.

Die geneigten Dächer sind, falls diese nicht als begrünter Dächer ausgeführt werden, mit roten Ziegeln auszubilden. Solaranlagen sind zulässig. Sie müssen jedoch in der Neigung dem übrigen Dach entsprechen.

Dachneigungen von Haupt- und Nebengiebeln müssen gleich sein.

#### **1.2 Höhenlage des Gebäudes / Höhe des Gebäudesockels**

Im Rahmen der Festlegungen der Trauf- und Firsthöhen, darf die Gebäudeanhebung, gemessen von der Bezugshöhe (siehe Punkt B-3.1) bis OK Fertigfußboden des Erdgeschosses, maximal 0,6 m betragen. Die optische Darstellung des Sockels, oder eines Sockels überhaupt, bleibt hiervon unberührt.

#### **1.3 Höhenentwicklung des Kniestocks**

Im Rahmen der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen an der Außenseite der Außenwand von OK der Rohdecke über dem EG bis OK Dachhaut gemessen, höchstens 1,30 m betragen. Dies gilt für die, die Hauptlängsseiten bildenden, Außenwände des Gebäudes.

Bei grundrißbedingten Wandrücksprüngen, kann der Kniestock, gemäß den Aussagen von Punkt B-3.2, höher ausgeführt werden.

Traufhöhen von Garagen dürfen auf der Grenze nur 2,50 m betragen

#### **1.4 Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitte**

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit einem Satteldach bzw. Dreiecks- oder Schleppegauben zulässig, desgl. hochformatige Dachliegefenster.

Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,0 m und in der Summe nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen Trauflänge betragen. Bei Dreiecksgauben ist das Maß der max. Breite in der mittleren Höhe zu messen.

In Dachflächen von Nebengiebeln sind weder Dachgauben noch Dachliegefenster zulässig.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand der Gaube von Ortgang und Kehlen muß mind. 1,00 m betragen, gemessen an der größten Ausdehnung der Gaube. Der Mindestabstand zum First und zur Traufe muß 0,75 m betragen (letzteres in der Vertikalen, an der größten Ausdehnung der Gaube, gemessen).

Dachaufbauten mit Satteldach haben, ohne den Gaubengiebel mit einzubeziehen, ein quadratisches bis stehendes Format zu haben. Gauben mit doppelten Satteldächern sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind nur mit hochrechteckigem Format zulässig. Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe und mit einem Mindestabstand von 60 cm voneinander angeordnet werden. Der Mindestabstand von Ortgang und Kehlen beträgt 1,00 m, zu First und Traufe 0,75 m.

Dacheinschnitte in Dachflächen sind nicht zugelassen.

#### **1.5 Fassadengestaltung**

Die Gebäudeaußenwände sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Fassaden aus unglasierten Ziegelsteinen sowie aus einheimischen Natursteinen auszuführen. Baustoffe, die ein anderes Material imitieren und vortäuschen, sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen in der Oberfläche nicht mit glänzenden oder stark reflektierenden Materialien ausgestattet werden.

## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine zulässige sonstige Nutzung benötigt werden, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Es sind einheimische Laubgehölze, Obstgehölze und Pflanzen nach der beigefügten Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Dies gilt auch für Fassaden- und Dachbegrünungen.

\* Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dies kann z.B. durch Schottersteine, Rasengittersteine oder Pflastersteine erfolgen, die auf Sand- und Splittbett verlegt werden. Damit werden die befestigten Flächen sickerfähig hergestellt.

## **3. Einfriedungen und Abgrenzungen**

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken, Wände und Zäune, bis max. 1.10 m Höhe, zulässig.

Einfriedungen sind durch Bepflanzungen zu begrünen.

## **4. Sonstige, bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 der LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

\* Private, nicht überdachte Stellplätze im seitlichen Grundstücksbereich sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen, um die Sonnenrückstrahlung und Hitzeentwicklung zu reduzieren.

Derartige Anlagen dürfen jedoch die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche und somit die rückwärtige und die straßenseitige Baugrenze nicht, oder nur unwesentlich überschreiten.

#### **D. HINWEISE (1-5 Allgemeine Hinweise)**

1. Der Beginn der Erdarbeiten für Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig mitzuteilen.
2. Archäologische Funde sind zu sichern. Das Landesamt für Denkmalpflege ist unverzüglich zu unterrichten. Der Fund von Altlasten ist der Verbandsgemeinde zu melden.
3. Das im Baugebiet anfallende Dachwasser ist möglichst in Zisternen, Teichen und dergl. zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen. Drainagewasser und Fremdwasser darf der Kanalisation nicht zugeführt werden.
4. Gemäß Prüfbericht der Prüfstelle für Erd- und Grundbau (vergl. Anlage 3) kann der Boden des Baugebietes nach DIN 18 130 als schwach durchlässig bezeichnet werden. Grundwasser wurde bei den Schürfen (bis zur Tiefe von ca. 2,30 – 2,50 m) nicht angetroffen.
5. Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sollen vermieden werden. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben, seitlich zu lagern und bis zur Wiederverteilung zu unterhalten.

#### **Schalltechnische Ausführungsempfehlungen**

Im schalltechnischen Immissionsgutachten wird auf Seite 17 Absatz 2 vorgeschlagen, die erste Häuserzeile parallel zur Kreisstraße K21 mit dem Schalldämm-Maß der Außenbauteile von mind. 35 dB auszustatten. (Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109)

Für die übrigen Gebäude kann dann der Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 30 dB für die Ausbauteile der zu schützenden Räume zur Anwendung kommen. Dieses Dämm-Maß wird nach den Aussagen im Gutachten von allen heute üblichen Wand- und Dachkonstruktionen, einschließlich der Fenster, erreicht. Dabei sind auch evtl. Leichtkonstruktionen, z.B. bei Fertighäusern, mit erfaßt. Zusatzmaßnahmen sind damit bei diesen Gebäuden nicht erforderlich.

Ausführungsbeispiele für Baukonstruktionen, mit denen das geforderte Schalldämm-Maß von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB erreicht wird sind im Gutachten auf den Seiten 17 bis 22 (Siehe Anlage 2) nachzulesen.

# ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DER STIRN"

## 3.4 Pflanzenliste - Auswahl

### 3.4.1 Hausgarten - Auswahl

#### 3.4.1.1 Bäume II. Ordnung

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Betula pendula                 | Weißbirke             |
| Carpinus betulus               | Hainbuche             |
| Corylus colurna                | Baumhasel             |
| Malus i. S.                    | Zieräpfel             |
| Prunus i. S.                   | Zierkirschen          |
| Quercus petraea                | Traubeneiche          |
| Pyrus calleryana "Shanticleer" | Chinesische Wildbirne |
| Sorbus i. S.                   | Sorbus in Sorten      |
| Tilia i. S.                    | Linden in Sorten      |

#### 3.4.1.2 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

|        |                        |
|--------|------------------------|
| Apfel: | "Boskop"               |
|        | "Gewürzluiken"         |
|        | "Gravensteiner" u. a.  |
| Birne: | "Clapps Liebling"      |
|        | "Gellerts Butterbirne" |
|        | "Gute Graue" u. a.     |

#### 3.4.1.3 Sträucher

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Amelanchier canadensis | Felsenbirne           |
| Buddleia in Sorten     | Schmetterlingsflieder |
| Corylus avellana       | Haselnuß              |
| Forsythia intermedia   | Forsythie             |
| Ribes alpinum          | Alpenjohannisbeere    |
| Sambucus nigra         | Schwarzer Holunder    |
| Spiraea in Sorten      | Spierstrauch          |
| Syringa vulgaris       | Flieder u.a.          |

#### 3.4.1.4 Kletterpflanzen

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aristolochia macr.              | Pfeifenwinde       |
| Clematis - Arten                | Waldreben in Arten |
| Fallopia aubertii               | Schlingknöterich   |
| Hedera helix                    | Efeu               |
| Lonicera - Arten                | Geißblatt Arten    |
| Parthenocissus tric. "Veitchii" | Wilder Wein        |
| Vitis vinifera                  | Weinrebe           |

3.4.2 Grünflächen - Auswahl3.4.2.1 Bäume

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides i. S. | Spitzahorn   |
| Betula pendula         | Weißbirke    |
| Prunus avium           | Vogelkirsche |
| Quercus petraea        | Traubeneiche |
| Quercus robur          | Stieleiche   |
| Sorbus aria            | Mehlbeere    |
| Tilia cordata          | Winterlinde  |
| Obstgehölzhochstämme   |              |

3.4.2.2 Sträucher

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn            |
| Cornus mas         | Kornelkirsche        |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel     |
| Corylus avellana   | Haselnuß             |
| Ligustrum vulgare  | Immergrüner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche        |
| Rosa multiflora    | Vielblütige Rose     |
| Rosa rugosa        | Apfel-Rose           |
| Salix caprea       | Sal-Weide            |
| Salix viminalis    | Korb-Weide           |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder   |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball  |