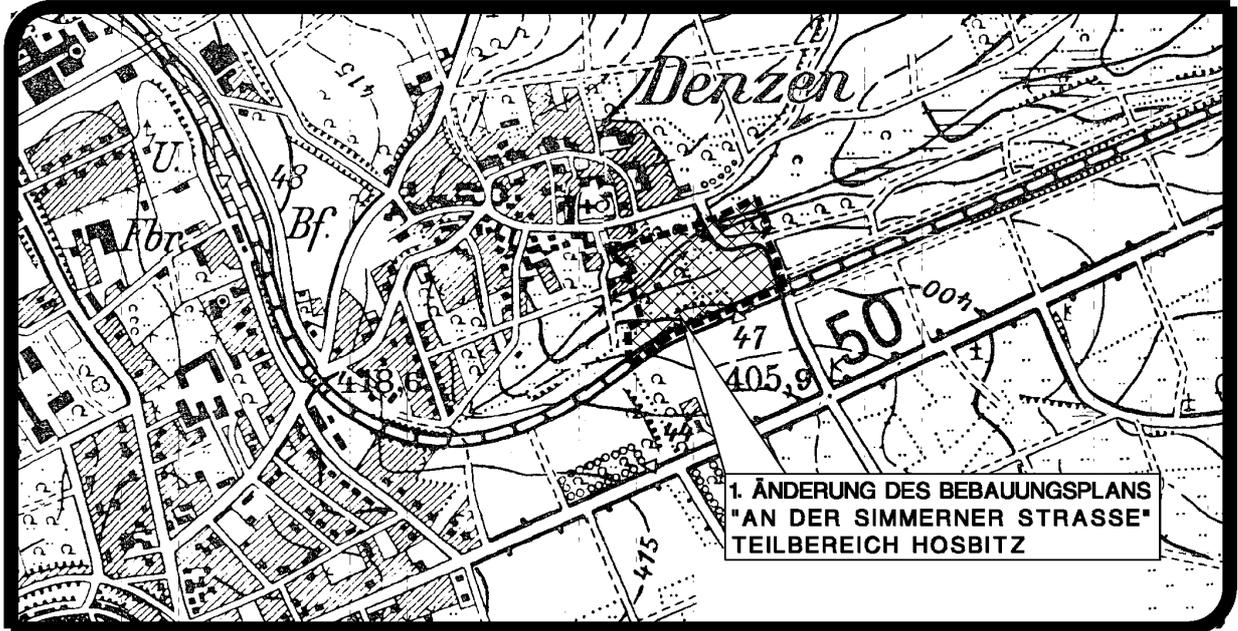


ÜBERSICHT



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AN DER SIMMERNER STRASSE" TEILBEREICH HOSBITZ

STADT KIRCHBERG / STADTTEIL DENZEN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:1000

FORMAT: DIN A3/A4

PROJ.NR.: 11 650

DATUM: 16.07.2007

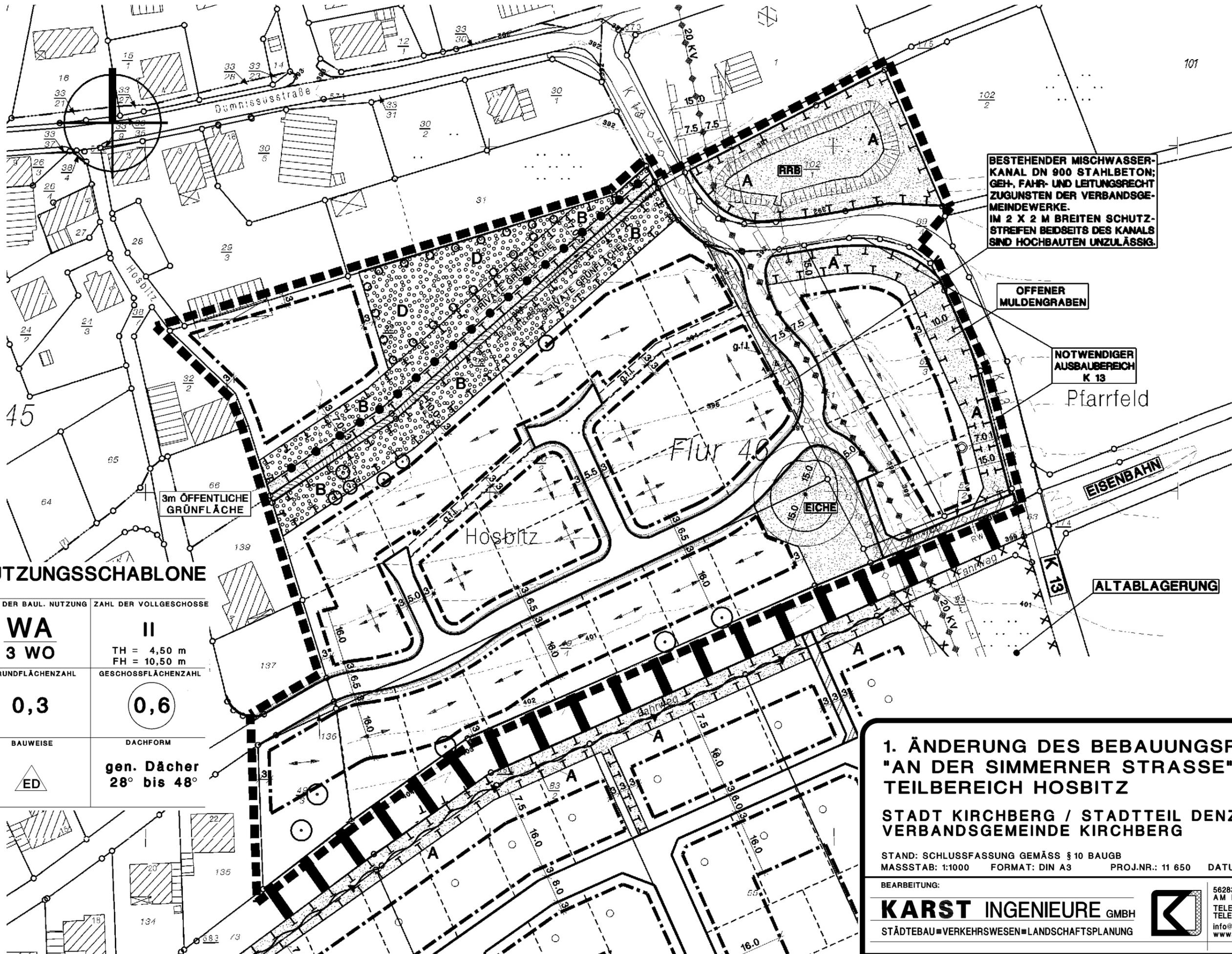
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU=VERKEHRSWESEN=LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



BESTEHENDER MISCHWASSER-KANAL DN 900 STAHLBETON; GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERBANDSGEMEINDEWERKE. IM 2 X 2 M BREITEN SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS DES KANALS SIND HOCHBAUTEN UNZULÄSSIG.

OFFENER MULDENGRABEN

NOTWENDIGER AUSBAUBEREICH K 13

Pfarfeld

EISENBahn

ALTABLAGERUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
3 WO	TH = 4,50 m FH = 10,50 m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3	0,6
BAUWEISE	DACHFORM
ED	gen. Dächer 28° bis 48°

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AN DER SIMMERNER STRASSE" TEILBEREICH HOSBITZ

**STADT KIRCHBERG / STADTTEIL DENZEN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

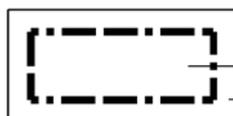
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB
 MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: DIN A3 PROJ.NR.: 11 650 DATUM: 16.07.2007

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
 STÄDTEBAU=VERKEHRSWESEN=LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN AM BREITEN WEG 1
 TELEFON 02605/9636-0
 TELEFAX 02605/9636-36
 info@karst-ingenieure.de
 www.karst-ingenieure.de

ZEICHENERKLÄRUNG



WA = Allgemeines Wohngebiet
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

3 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen



Geschossflächenzahl GFZ max.

0,3

Grundflächenzahl GRZ max.

II

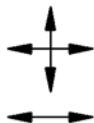
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

TH = 4,50 m

Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

FH = 10,50 m

Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)



Hauptgebäuerichtung, hier wahlweise First oder Giebelstellung



Hauptgebäuerichtung, hier festgesetzte Hauptfirstrichtung



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



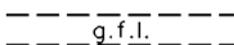
Fußweg



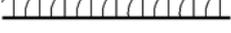
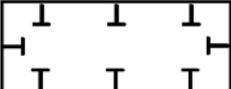
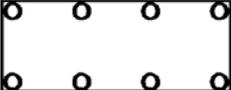
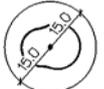
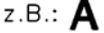
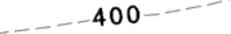
Straßenbegrenzungslinie



Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke

	Schutzstreifen der 20-kV Freileitung
	20-kV Freileitung
	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
	Bach/Graben
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Schutzabstand Radius 15 m zur Eiche
	z.B.: A
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	empfohlene Grundstücksgrenze
	Höhenschichtlinie z.B. 400 m ü.NN
	Regenrückhaltebecken (exemplarische Darstellung)

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 2, 4 und 5

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,3.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 (4) BauNVO um 50 % zulässig.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nur zulässig mit Grundflächen von:

- * dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen wie Terrassen u.Ä.;
- * dauerhaft flächendeckend begrünten Garagen und unterirdischen Anlagen.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,6.

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse.

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 4,50 m.

Firsthöhe: max. 10,50 m.

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- Bei Erschließung von der Bergseite her die höchste bergseitig an das Grundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.
- Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPT- GEBÄUDERICHTUNG (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan (). Abweichungen von der festgesetzten Hauptgebäuderichtung sind bis maximal 15° zulässig.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Gefangene Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet.

1.7 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist pro Baugrundstück maximal 1 Nebengebäude mit höchstens 50 m³ umbauten Raum zulässig.

1.8 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) ZIFF. 26 BAUGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer erforderlichen Breite bis 1,50 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.

1.9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Bereich der ersten Bauzeile nördlich der Bahnlinie (bis 35 m Abstand zur Bahnlinie) sind Schallschutzfenster der Klasse II einzubauen (Hinweis: Isolierungsverglaste Fenster nach Wärmeschutzverordnung erfüllen bereits diese Anforderung). Die Außenwände der Gebäude müssen dabei ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w \geq 35$ dB aufweisen.

Im genannten Bereich von 35 m Abstand zur Bahnlinie wird empfohlen Schlafzimmer in Wohngebäuden grundsätzlich bahnlinsenabgewandt nach Norden hin anzuordnen. Für den Fall dass Schlafzimmer doch in Richtung der Bahnlinie angeordnet werden sollen, gilt: Da ein ausreichender Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, sind für die zur Bahnlinie nächstgelegenen Wohngebäude mit Schlafräumen in Richtung Bahnlinie entsprechend mechanische Be- und Entlüftungsanlagen (z.B. Wandlüfter) einzubauen.

(siehe auch Hinweis "Immissionsschutz" auf der Planurkunde. Weitere Erläuterungen siehe Begründung zum Bebauungsplan.)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur nicht oder geringfügig reflektierende Materialien und Farben zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbaren Rund- bzw. Stammholz, sind zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 48°.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes enden.

Zur Dacheindeckung sind braune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

2.2 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

2.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei gleicher Höhenlage von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

Bei Erschließung von der Talseite her darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem Gelände liegen.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB i.V.m. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Flächen freizuhalten, auf denen das anfallende unbelastete Oberflächenwasser zurückgehalten/versickert werden kann. Auf diesen Flächen sind Mulden zur Versickerung/Rückhaltung des Oberflächenwassers anzulegen (Dimensionierung und Details siehe Hinweise).

3.2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 14 i.V.m. 20 BauGB)

3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / RANDLICHE EINGRÜNUNG (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich A ist ein offenes Graben-Mulden-System zur Versickerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen. Die Versickerungsmulde und Gräben sind randlich mit Gruppen aus Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind. In den verbleibenden Freiflächen ist eine Extensivwiese zu entwickeln.

Im Randbereich der Mulden sind je 100 m² mindestens 1 Baum I. Größenordnung bzw. 2 Bäumen II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen. Entlang der Gräben ist je 30 lfm eine Gehölzgruppe aus 1 Baum I. Größenordnung bzw. 2 Bäumen II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Silberweide; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung im Urplan).

3.2.2 ORDNUNGSBEREICH B - GEHÖLZPFLANZUNGEN ENTLANG DES BACHLAUFS

Im Ordnungsbereich B ist entlang des Bachlaufs ein durchschnittlich 10 m breiter Uferrandstreifen zu schaffen (nördlich Bachparzelle zunächst 3 m öffentliche Fläche, dann 7 m private Grünfläche, südlich Bachparzelle 10 m private Grünfläche). Der Uferrandstreifen ist mit standortgerechten Feuchtigkeitsertragenden Gehölzgruppen als Initialpflanzung zu versehen. Je 30 lfd m sind 1 Baum I. Größenordnung bzw. 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die verbleibenden Freiflächen sind einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich A; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung im Urplan.

3.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

3.3.1 ORDNUNGSBEREICH C - RANDLICHE EINGRÜNUNG (HINWEIS: FESTSETZUNG NICHT RELEVANT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG, GILT NUR FÜR UR-PLAN)

Im Ordnungsbereich C ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen. Auf der den Baugrundstücken abgewandten Seite ist ein ca. 1–2 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche; Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Gronsels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung im Urplan).

3.3.2 ORDNUNGSBEREICH D - PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Auf mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind Gehölzgruppen aus ungiftigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu setzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Größenordnung bzw. 2 Bäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Spitzahorn, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde; Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Gronsels; Sträucher: Hasel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Hundsrose (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung im Urplan).

3.3.3 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind zur inneren Durchgrünung des Plangebiets entlang der hinteren Grundstücksgrenze mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Pro 100 m² sind 2 Laubbäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und 8 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich C; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung im Urplan.

3.4 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

3.4.1 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze / Einzelbäume (insbesondere Eiche) sind in ihrem Bestand zu sichern und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen.

3.5 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelungen auf den Baugrundstücken wird die mindestens 20 %ige Begrünung der Baugrundstücksflächen im Plangebiet sowie die Laubwaldaufforstung außerhalb des Plangebiets auf den Flurgrundstücken Nr. 5–11 tlw. in der Flur 34 der Gemarkung Kirchberg (1,11 ha) zugeordnet.

Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen wird im Plangebiet die Gehölzpflanzung am Bachlauf, die randliche Eingrünung im Ordnungsbereich C, die Begrünung des Spielplatzes und die Gehölzpflanzung an der Versickerungsmulde (Ordnungsbereich A) sowie außerhalb des Plangebiets die Entwicklung eines naturnahen Waldmantels mit vorgelagertem Krautsaum auf den Flurgrundstücken Nr. 5–11 tlw. in der Flur 34 der Gemarkung Kirchberg (0,62 ha) zugeordnet.

Der Eingriff durch die Versickerungsmulde / Regenrückhaltebecken wird vollständig im Plangebiet durch die Begrünung rundum die Erdmulde ausgeglichen.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Zum Schutz des Wasserhaushalts soll das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in Mulden zurückgehalten bzw. versickert werden. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser besteht die Pflicht zur Bereitstellung von Flächen für das Oberflächenwasser (siehe. Textziffer 3.1). Es werden 4–5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird dringend empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiter zu verwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, das je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4–5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die Verbandsge-
meindewerke weisen auf die Erforderlichkeit einer Teilbefreiung vom Anschluss und Benutzungszwang für die Wasserversorgung hin, sowie darauf, dass durch die Einleitung von verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. aus Toilettenspülung) der Einbau zusätzlicher Zählereinrichtungen erforderlich wird.

Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz und Schutz alte Eiche:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Hierauf ist insbesondere im Rahmen des Straßenbaus im 15 m Schutzbereich der Eiche zu achten.

Zum weitergehenden Schutz und der Pflege der im Plan gekennzeichneten alten Eiche sind insbesondere bei der konkreten Erschließungsplanung und Bauausführung folgende Hinweise zu beachten:

- * Die Untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig über den Beginn der Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der Eiche zu unterrichten, insbesondere bei anstehenden tiefbautechnischen Auskofferungsarbeiten, um erforderliche Baumschutzmaßnahmen vorzugeben.
- * Während der Bauzeit sind Stammschutzmaßnahmen und Wurzelschutzmaßnahmen nach DIN 18920 vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass im Baumschutzbereich (außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche) keine Veränderungen der Topographie durch wesentliche Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen, der Untergrund durch Baumaschinen nicht verunreinigt wird und die unterlagerte Wiese als Mähwiese erhalten wird. Veränderungen des Pflanzenwuchs sind nicht zulässig. Beschädigungen der breitausladenden Krone sind unzulässig. Rückschnittmaßnahmen im Kronenbereich des Baumes sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen und durch Fachfirmen auszuführen. Sonstige weitere mögliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs sind zu unterlassen. Die als öffentliche Grünfläche im Eichenbereich festgesetzte Fläche ist max. zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen.

Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Tel. 0261/579400 zu melden und eine Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Höhenschichtlinien:

Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage einer tachymetrischen Geländeaufnahme.

Eisenbahn:

Teile des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nähe der planfestgestellten Bahnanlage. Immissionsschutz – Ansprüche oder sonstige Forderungen können an die Bahnbetriebsgesellschaft nicht gerichtet werden.

Immissionsschutz im Nahbereich Bahnstrecke:

Insbesondere in Hinblick auf eine nicht grundsätzlich auszuschließende Ertüchtigung der Bahnstrecke, die durch das Plangebiet führt, ist auf Folgendes zu achten: Fenster von Schlafräumen in Gebäuden im Nahbereich der Bahnlinie sollten auf der dieser abgewandten Seite angeordnet werden. Ebenfalls sollten Gebäudegrundrisse so gestaltet werden, dass zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Räume (v.a. Wohnen, Schlafen) bahnstreckenabgewandt geplant werden.

Einfriedungen entlang der Bahnstrecke:

Entlang der Grenze der Bahnanlagen sollten die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abgegrenzt werden. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen "wilder Bahnübergänge". In Baugenehmigungen sind die Antragsteller auf die Empfehlung zu Einfriedungen entlang der Bahnstrecke hinzuweisen.

Neuanpflanzungen entlang der Bahnstrecke:

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 (Bepflanzungen an Bahnstrecken) zu beachten. Diese wird auszugsweise als Anlage der Begründung wiedergegeben.