LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

(0,3) — Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

ED — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

DH — Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GGa — Gemeinschaftsgaragen

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLÜSSE ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Öffentlicher Parkplatz

Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Trafo

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

Kinderspielplatz

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Nr. 20 BauGB)

Begrenzung von öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Parzellierung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

SD — Dachform : Satteldach

Füllschema der Nutzungsschablone:

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt:

- Allgemein für Verwaltungen (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs.2 Nr.5 BauNVO)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nach § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt:

- Vergnügungsstätten die im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs.3 BauNVO)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI - MISCHGEBIET (§ BAUNVO)

Nach § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nach § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt:

- Vergnügungsstätten die im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs.3 BauNVO)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL,GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. oberirdischen Garagen und Stellplätzen
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen liegen einschließlich der in ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO).

1.2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:

Bei einem Vollgeschoß beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 4,00 m.

Bei zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 7,00 m.

Die Wandhöhe ist die Höhe zwischen unterem und oberem Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:

Ist der öffentliche Straßenraum im Trennprinzip gestaltet (Gehweg und Fahrbahn getrennt), so diene die Oberkante des zugewandten Gehwegbelages als unterer Bezugspunkt.

Ist der öffentliche Straßenraum als Mischfläche gestaltet, so dient der höchste Punkt im öffentlichen Straßenraum vor der Grundstücksmitte als unterer Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt (Traufhöhe) wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan bestimmt.

Vorsprünge, Glasvorbauten, Wintergärten und Erker dürfen die Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten. Die Länge dieser Überschreitung darf maximal 1/3 der Fassadenlänge betragen.

Dergestalt oder Dachgaupen dürfen entlang der Trauflängsmauerlat maximal 3,00 m in der Bauflucht vorspringend abweichen.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Werden Gebäude mit Zeltdach errichtet, so entfällt die in der Planzeichnung eingetragene Haupt-firstrichtung.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauGB)

Auto- und Einfahrten von Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,00 m aufweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 15 qm zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

6.1 VERKEHRSFLÄCHEN:

Die Straßen sind als Mischflächen (keine Trennung Fußgänger-Fahrbahn) und zusätzlich durch Baumpflanzungen und in den Straßenraum integrierte Parkplätze zu gestalten.
Die Straßenbreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FUSS- UND RADWEGE

Die selbstständig geführten Fuß- und Radwege sind mit einem wasserhaltigen Belag zu versehen. Der Fuß-Radweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist mit einer wassergebundenen Decke zu ertrüsten.

7. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Auf dem im Plan gekennzeichneten Teilbereich der Grünfläche ist ein Kinderspielplatz zu ertrüsten und mit Geräten zu ertüchtigen. Die Auswahl der Pflan- zen ist der Artenliste zu entnehmen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Der Baum- und Strauchaufwuchs ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu bepflanzen.
Der Baumbestand in dem Baugebiet ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 vor schädigenden Ein- flüssen zu schützen. Falls dadurch die Ausführung von längerer Bauverzögerun unmöglich erscheint wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anstelle eines Grünbestandes Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorgenommen werden.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen, insbesondere für zur freien Landschaft exponierte Pflanzungen, soll die standortlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen.

Es stehen zur Auswahl:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn - Ersatzbaum, insertbaft den Baugebiets
Betula pendula	Sandbirke - Pionier auf sandig-trockenen Böden
Carpinus betulus	Hainbuche - auf wenigen trockenen Grund
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer - auch Pionier Filter - Pionier auf Sand
Pyrus pyraster	Holzbirne - Wildform
Sorbus aria	Mehlbeere
Quercus petraea	Traubeneiche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffelig
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum - Pionier auf Sand
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe oder Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feldrose
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere - Ersatzbaum

Das Anpflanzen von Koniferen (außer Wildeiefer) und von Robinien ist nicht zulässig.
Als kulturgeschichtliche Baumarten bieten sich für den Standort auch hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß an. Dabei sind regionale Sorten zu bevorzugen.

Ausnapflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der sich aus der Grundflächenzahl ergebende Anteil an Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Überlagerung mit Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen sowie eine Befestigung mit versiegelnden Belägen ist nicht zulässig. Gleiches gilt für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Grünflächen.

Je 2 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflan- zen. Die Pflanzflächen sollen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Die Verwendung greller und leuchtender Farben für Außenanlassen baulicher Anlagen wird ausgeschlossen.

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum zusammenhängende mittel- bis großkronige Laub- und Obstbaumbeschattanne zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Der Standort der Bäume und Sträucher kann um bis zu 1,50 m eingegen dem im Plan vorgegebenen Standort variieren.

Die öffentlichen Grünflächen sind mitsamt offen zu- halten. Zum Ortsrand hin sind sie mit durchschnittlich 1 Baum je 150 qm zu bepflanzen. Die Pflege der Wiesen und der Rasenflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden extensiv erfolgen, sie sind ein bis zweimal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juni zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Dün- gung und Wässerung der Flächen ist nicht zulässig. Für die Grünflächen ist ein detailliierter Pflanz- und Pflegeplan aufzustellen.
Die Pflanzung und Pflege des Plangebietes ist mit ei- ner Hecke am Schwarz/Weißkern zu umfrieden.

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist nach dem Musterbepflanzungsplan (Alternative 1 oder 2, siehe Anlaung 1 und 2 der Begründung) vorzunehmen. Der Musterbepflanzungsplan ist dargestellt für jeweils 17 m Grundstückslänge und 8 m Breite. Bei längeren und breiteren Grundstücken ist der Pflanzplan entsprechend oft anzuwenden. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn die erforderlichen Pflanzungen mindestens im Abstand von 2 Jahren zu mähen (Mahd ab Oktober).

Alternative 1 - Hecke mit Staudenpflanzung

Die Hecke ist gemäß dem Pflanzschema anzulegen. In unregelmäßigen Abständen (alle 5 - 8 m) sind Ein- bzw. Ausbuchtungen entsprechend dem Pflanzschema anzulegen. Die Hecke ist in ihrer Breite (Pflanzabstand der Sträucher mindestens 1 m Breite zu den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen anzulegen. Dieser Saum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Baumstandort innerhalb des Pflanzschemas ist unter Beachtung des Grenzabstandes (gemäß dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) vorzuhelfen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Rückschnitt ist jährlich abwechselnden Abschnitten im Abstand von 2 Jahren zu mähen (Mahd ab Oktober).

Alternativ zu der vorgesehenen Staudenpflanzung an der Ortsrte der Hecke besteht die Möglichkeit, die für die Staudenpflanzung vorgesehenen Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen und ebenfalls nur in Abständen von 2 Jahren zu mähen (Mahd ab Oktober).

Pflanzqualitäten:

Bäume:	Hochstamm, Stammumfang 16/18
Solitär:	10 % der vorgesehenen Sträucher sind als Solitärs, 3xv.
Sträucher:	2 xv., H = 100 - 150 cm

Als Bäume (in unregelmäßigen Abständen von 12 - 20 m) stehen zur Auswahl:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher — Anzahl je 15 m Hecke

Corylus avellana	Hasel — 2
Carpinus betulus	Hainbuche — 2
Crataegus monogyna	Weißdorn — 3
Ligustrum vulgare	Hartriegel — 3
Cytisus scoparius	Besenginster — 10
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster — 10
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche — 4
Prunus spinosa	Schlehe — 4
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn — 4
Rhamnus frangula	Faulbaum — 4
Rosa verrucosa	Feldrose — 4
Sambucus nigra	Holunder — 4

Stauden — Anzahl je 15 m Hecke

Alchemilla mollis	Frauenmantel — 20
Festuca ovina	Schafschwingel — 15
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel — 15
Lavandula angustifolia	Lavendel — 40
Pulmonaria angustifolia	Lungenkraut — 17
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei — 17
Sedum telephium	Fetthenne — 7
Thymus serpyllum	Feldthymian — 26

Alternative 2: Obstbaumreihe

Für die Pflanzung der Obstbäume sind nach Möglichkeit Lokalsorten zu verwenden. Je angefangene 8 m Grundstückslänge ist ein Baum zu pflanzen. Der Abstand der Obstbäume untereinander ist mindestens entsprechend der Kronen 20 % der als Private Grünfläche ausgewiesenen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft nicht überschreiten und ein Anteil von 5 % nicht unterschreiten. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten zu verwenden. Die Wiese ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusaen.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor 15. Juli, zweite Mahd nicht vor 15. September). Eine Düngung der Wiese ist nicht zulässig.

Pflanzqualität:

Obergehölze als Hochstamm, sonst wie Alternative 1.

Als Obstgehölze stehen zur Auswahl:

Apfel	
Birne	
Mirabelle	
Pflaume	
Speierling	
Süßkirsche	
Walnuß	
Zwetschge	

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1999 (GVBl. S. 365; 2000 S. 8, ber. S. 112) zuletzt durch Gesetz vom 6. Juli 2000 (GVBl. S. 325))

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ BB Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1. DACH

1.1 DACHFORM

Zulässig sind nur Satteldächer und -nur Satteldächern zusammengesetzte Dächer.

Auf Eck- oder Endgrundstücken sind auch Walmdächer, bei Gebäuden mit quadratischem Grundriß auch Zeltdächer, zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern zu errichten. Ausnahmsweise sind bei Garagen auch Flachdächer zulässig, wenn die Dachflächen dauerhaft begrünt werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dach- form und -neigung sowie die gleiche Wandhöhe aufweisen.

1.2 DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachneigung beträgt im gesamten Plangebiet 30°- 45°.

1.3 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Zulässig sind begrünte Dächer. Ausnahmsweise können bei Einzelhäusern Metalleindeckungen in ihrer Naturfarbe zugelassen werden.

Als Dachfarbe sind bei Ziegel- oder Betonsteindächern nur Rottöne zulässig.

1.4 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Zulässig sind Giebelgauben, Dreiecksgauben und Rundgauben. Zulässig sind Zwerchhäuser.

Dachaufbauten sind in vertikaler Verlängerung der Fassadenöffnungen zulässig.

Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0.50 m, vom First ein Abstand von mindestens 2,00 m und vom Ortgang mindestens jeweils 1,25 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen, und es ist ein einheitliches Format zu wählen.

Bei 1 Vollgeschoß:

Bei eingeschossiger Bauweise dürfen Dachgauben in der Summe ihrer Breiten 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Bei II Vollgeschossen:

Bei zweigeschossiger Bauweise dürfen Dachgauben in der Summe ihrer Breiten 1/2 der Trauflänge der je- weiligen Dachseite nicht überschreiten.

Eine Giebelgaube darf nicht breiter als 1.5 m sein. Sie hat stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite.

Dreiecksgauben und Rundgauben dürfen nicht breiter als 3.0 m sein.

Zwerchhäuser dürfen nicht breiter als 4.0 m sein.

Die Traufe darf auf maximal 1/3 der Trauflänge unterbrochen werden.
Bei Doppelhäuser und Hausgruppen sind die Dachaufbau- ten einheitlich zu wählen.

Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Länge von 1/3 der Trauflänge zulässig, jedoch nicht breiter als 2,50 m. Vom Ortgang ist mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 0.50 m und vom First mindestens 2.00 m Abstand einzuhalten.

1.5 DACHFLÄCHENFENSTER/DACHVERGLASUNG/SOLARKOLLEKTOREN

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche die gleiche Höhe einhalten. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

Werden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in der gleichen Dachfläche verwendet, so darf ihre Breite zusammen höchstens 1/2 der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

Die Anbringung von Solarkollektoren ist bis zu einer Fläche von 12 m² zulässig. Vom Ortgang ist mindestens 1.0 m, von der Traufe mind. 0.5 m und vom First mindestens 1.0 m Abstand zu halten.

2. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind folgenden Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk,
- Sichtmauerwerk,
- Holzverkleidungen bzw. unverputzte Holzkonstruk- tionen
- Verkleidung mit Naturstein

Ausnahmsweise sind flächige Verglasungen der Fassade, z.B. im Bereich von Giebeln, zulässig, jedoch nur, wenn die Glasflächen in regelmäßigen Abständen durch vertikale Profile unterteilt werden.

2.1 FENSTER

Fensteröffnungen, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, dürfen nur so ausgeführt werden, daß ihre Höhe größer ist als die Breite (stehende Format). Dies bezieht sich nicht auf die unter Punkt 2 Fassaden- und Wandgestaltung genannten flächigen Verglasungen.

3. WERBEANLAGEN

Die Verwendung von Leuchtreklamen ist nicht zulässig.

4. PARABOLANTENNEN

Parabolantennen dürfen einen Durchmesser von max. 90 cm aufweisen, die Farbe der Antennen ist dem Standort anzupassen (z.B. der Dachfarbe).
Die Errichtung von Parabolantennen auf zur freien Landschaft exponierten Dachflächen ist unzulässig.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, DER EINFRIEDUNG UND DER STELLPLÄTZE

(§ BB Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind möglichst naturnah zu begrünen und zu pflegen (vgl.landespflegerischer Planungsbeitrag).

Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Unter Stelle des Grund- -nützlich Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorgenommen werden.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen, insbesondere für zur freien Landschaft exponierte Pflanzungen, soll die standortlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen.

Es stehen zur Auswahl:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn - Ersatzbaum, insertbaft den Baugebiets
Betula pendula	Sandbirke - Pionier auf sandig-trockenen Böden
Carpinus betulus	Hainbuche - auf wenigen trockenen Grund
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer - auch Pionier Filter - Pionier auf Sand
Pyrus pyraster	Holzbirne - Wildform
Sorbus aria	Mehlbeere
Quercus petraea	Traubeneiche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffelig
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum - Pionier auf Sand
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe oder Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feldrose
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere - Ersatzbaum

Das Anpflanzen von Koniferen (außer Wildeiefer) und von Robinien ist nicht zulässig.
Als kulturgeschichtliche Baumarten bieten sich für den Standort auch hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß an. Dabei sind regionale Sorten zu bevorzugen.

Ausnapflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der sich aus der Grundflächenzahl ergebende Anteil an Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Überlagerung mit Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen sowie eine Befestigung mit versiegelnden Belägen ist nicht zulässig. Gleiches gilt für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Grünflächen.

Je 2 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflan- zen. Die Pflanzflächen sollen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Die Verwendung greller und leuchtender Farben für Außenanlassen baulicher Anlagen wird ausgeschlossen.

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum zusammenhängende mittel- bis großkronige Laub- und Obstbaumbeschattanne zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Der Standort der Bäume und Sträucher kann um bis zu 1,50 m eingegen dem im Plan vorgegebenen Standort variieren.

Die öffentlichen Grünflächen sind mitsamt offen zu- halten. Zum Ortsrand hin sind sie mit durchschnittlich 1 Baum je 150 qm zu bepflanzen. Die Pflege der Wiesen und der Rasenflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden extensiv erfolgen, sie sind ein bis zweimal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juni zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Dün- gung und Wässerung der Flächen ist nicht zulässig. Für die Grünflächen ist ein detailliierter Pflanz- und Pflegeplan aufzustellen.
Die Pflanzung und Pflege des Plangebietes ist mit ei- ner Hecke am Schwarz/Weißkern zu umfrieden.

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist nach dem Musterbepflanzungsplan (Alternative 1 oder 2, siehe Anlaung 1 und 2 der Begründung) vorzunehmen. Der Musterbepflanzungsplan ist dargestellt für jeweils 17 m Grundstückslänge und 8 m Breite. Bei längeren und breiteren Grundstücken ist der Pflanzplan entsprechend oft anzuwenden. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn die erforderlichen Pflanzungen mindestens im Abstand von 2 Jahren zu mähen (Mahd ab Oktober).

Alternative 1 - Hecke

Die Hecke ist gemäß dem Pflanzschema anzulegen. In unregelmäßigen Abständen (alle 5 - 8 m) sind Ein- bzw. Ausbuchtungen entsprechend dem Pflanzschema anzulegen. Die Hecke ist in ihrer Breite (Pflanzabstand der Sträucher mindestens 1 m Breite zu den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen anzulegen. Dieser Saum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Baumstandort innerhalb des Pflanzschemas ist unter Beachtung des Grenzabstandes (gemäß dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) vorzuhelfen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Rückschnitt ist jährlich abwechselnden Abschnitten im Abstand von 2 Jahren zu mähen (Mahd ab Oktober).

Alternativ zu der vorgesehenen Staudenpflanzung an der Ortsrte der Hecke besteht die Möglichkeit, die für die Staudenpflanzung vorgesehenen Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen und ebenfalls nur in Abständen von 2 Jahren zu mähen (Mahd ab Oktober).

Pflanzqualitäten:

Bäume:	Hochstamm, Stammumfang 16/18
Solitär:	10 % der vorgesehenen Sträucher sind als Solitärs, 3xv.
Sträucher:	2 xv., H = 100 - 150 cm

Als Bäume (in unregelmäßigen Abständen von 12 - 20 m) stehen zur Auswahl:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher — Anzahl je 15 m Hecke

Corylus avellana	Hasel — 2
Carpinus betulus	Hainbuche — 2
Crataegus monogyna	Weißdorn — 3
Ligustrum vulgare	Hartriegel — 3
Cytisus scoparius	Besenginster — 10
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster — 10
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche — 4
Prunus spinosa	Schlehe — 4
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn — 4
Rhamnus frangula	Faulbaum — 4
Rosa verrucosa	Feldrose — 4
Sambucus nigra	Holunder — 4

Stauden — Anzahl je 15 m Hecke

Alchemilla mollis	Frauenmantel — 20
Festuca ovina	Schafschwingel — 15
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel — 15
Lavandula angustifolia	Lavendel — 40
Pulmonaria angustifolia	Lungenkraut — 17
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei — 17
Sedum telephium	Fetthenne — 7
Thymus serpyllum	Feldthymian — 26

Alternative 2: Obstbaumreihe

Für die Pflanzung der Obstbäume sind nach Möglichkeit Lokalsorten zu verwenden. Je angefangene 8 m Grundstücksläange ist ein Baum zu pflanzen. Der Abstand der Obstbäume untereinander ist mindestens entsprechend der Kronen 20 % der als Private Grünfläche ausgewiesenen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft nicht überschreiten und ein Anteil von 5 % nicht unterschreiten. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten zu verwenden. Die Wiese ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusaen.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor 15. Juli, zweite Mahd nicht vor 15. September). Eine Düngung der Wiese ist nicht zulässig.

Pflanzqualität:

Obergehölze als Hochstamm, sonst wie Alternative 1.

Als Obstgehölze stehen zur Auswahl:

Apfel	
Birne	
Mirabelle	
Pflaume	
Speierling	
Süßkirsche	
Walnuß	
Zwetschge	

2. EINFRIEDUNG

Die Fläche zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche ist als Raum oder Blumenwiese zu gestalten oder mit überwiegend einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Hohe geschlossene Pflanzungen und Einfriedungen über 1,0 m sind in dem Bereich zwischen Straße und Gebäuden von ortsfremden und ziergehölzen Einfriedungen darf 1.80 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen der privaten Grünflächen zur freien Landschaft hin, sind offen zu gestalten und durch Heckenpflanzungen vorzunehmen. Im Einzelfall sind auch in Grünfestsetzungen eingebundene Zäune oder Holzeinzäunungen bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

3. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Je 2 Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Auswahlmöglichkeit ist der Liste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen.

4. GESTALTUNG DER LAGERFLÄCHEN

Vorgärten bzw. die zur Straße zugewandten Flächen die nicht Teil eines Hofes sind, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

5. MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE

Freistehende Müllbehälter innerhalb der Vorgärten sind nicht gestattet. Auf dem Grundstück sind die Müllboxen in Verbindung mit dem Haus, der Garage oder in Verbindung mit Mauerwerken unterzubringen, so da