

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Am Rabenberg"

der Ortsgemeinde Neuhäusel



Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde: Montabaur
Ortsgemeinde: Neuhäusel
Gemarkung: Neuhäusel
Flur: 8 und 9

Satzungsausfertigung

Stand: Dezember 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Neuhäusel		
Gemarkung:	Neuhäusel	Flur:	8 und 9

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet	1
1.1.2 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind; „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SBW)“	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe.....	1
1.3 Bauweise und Hausformen.....	3
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze	3
1.5 Nebenanlagen	3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	3
1.7 Sichtfelder	3
1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	4
1.8.1 Schutz vor Gewerbelärm	4
1.8.2 Schutz vor Verkehrslärm.....	4
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1 Gestalterische Festsetzungen	6
2.1.1 Dachgestaltung	6
2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	6
2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern	6
2.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen	7
2.1.5 Gestaltung der Vorgartenzone.....	7
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen.....	7
3 Grünordnerische Festsetzung	8
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	8
3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung	8
3.3 Ortsrandeingrünung.....	8
3.4 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen.....	9
3.4.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen.....	9
3.4.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken	9
4 Hinweise	10
4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes	10
4.1.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF1	10
4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF2	10
4.2 Archäologie	11
4.3 Baugrund und Bodenschutz	11
4.4 Versorgungsträger	11
4.5 Höchstspannungsleitung	12
4.6 Hinweise zum Artenschutz	12
4.7 Niederschlagswasser.....	14
4.8 Flächenbefestigung	14
4.9 Brandschutz, Löschwasser.....	14

Anlagen:

- Anlage 1: Schnittschema
Anlage 2: RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen
Anlage 3: Pflanzliste
Anlage 4: Lärmpegelbereiche

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.1.2 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind; „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SBW)“

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

In dem Bereich für „seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SBW)“ sind ausschließlich Wohnanlagen für ältere und/oder behinderte Menschen zulässig.

Die Wohnanlagen müssen gem. DIN 18040 den besonderen Wohnbedürfnissen von Senioren (60+) und/oder behinderten Menschen entsprechen und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung können den Nutzungsschablonen entnommen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

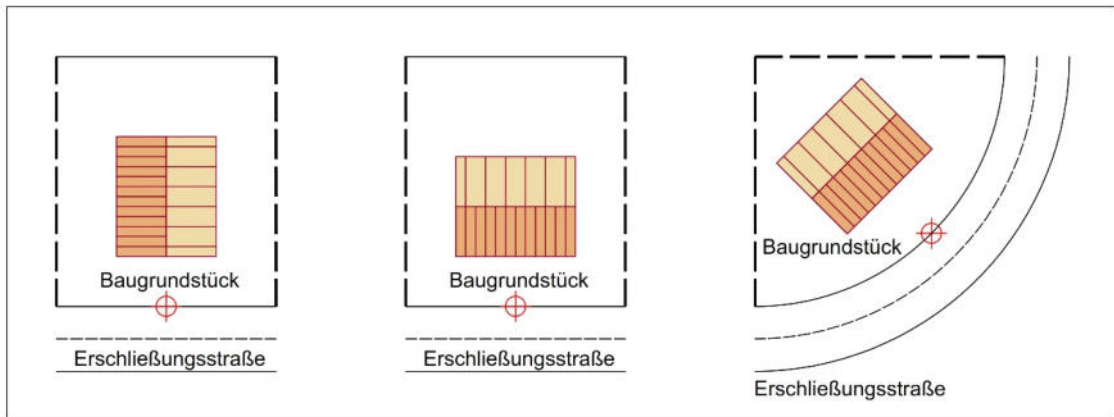
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen nicht überschreiten.

In den allgemeinen Wohngebieten gelten für Gebäude mit Dächern mit einer Neigung zwischen 22° und 42° die vorderen Maßangaben in den Nutzungsschablonen und für Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern die hinteren Maßangaben.

In dem Gebiet für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ gelten für Gebäude mit Dächern mit einer Neigung bis 10° die vorderen Maßangaben in den Nutzungsschablonen und für Gebäude mit Flachdächern die hinteren Maßangaben.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

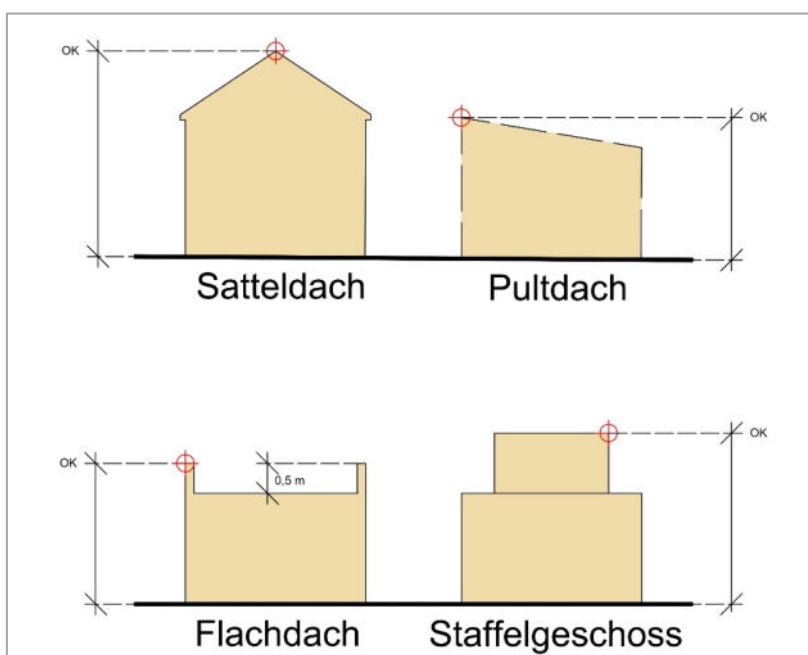


Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik/Solaranlagen) sind um bis zu 1,0 m zulässig.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.



1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Länge von Einzelhäusern darf maximal 18 m und die von Doppelhaushälften maximal 11 m betragen. Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen und angebaute Garagen.

Im SBW wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze und vollständig offene Carports sind auch im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die vorderen Stützpfeiler von Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Garagen und teilweise oder vollständig geschlossene Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und müssen mit einer zur Straße gerichteten Zufahrt einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Für das SBW wird keine Höchstzahl an Wohnungen festgesetzt.

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt im WA 1 6 Wohnungen pro Einzelhaus und 3 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

Im übrigen WA beträgt die Höchstzahl der Wohnungen 2 pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.8.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zur Einhaltung des Schutzanspruchs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Gewerbelärm sind Maßnahmen an den Baukörpern erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. In den Fassaden, in denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten sind, sind die Fassadenöffnungen so herzustellen, dass nach TA-Lärm kein maßgeblicher Immissionsort entsteht. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise:

- Errichtung einer Vorhangfassade im Abstand von > 0,60 m an den außenliegenden Nord-, Nordwest- und Nordostfassaden vor dem Gebäude. Die Wirksamkeit ist im Einzelgenehmigungsverfahren mit einem auf den konkreten Baukörper berechneten Schalldämmmaß nachzuweisen.
- Lärmangepasste Grundrissorientierung, d.h. keine Räume, die **in der Nachtzeit** zum dauernden Wohnen geeignet sind, an der der außenliegenden Nord-, West- und Südfassaden. Hierzu zählen vorrangig Korridore, Kochküchen und Sanitärräume.
- Einbau nicht öffentlicher Fenster für Räume mit Schutzbedürftiger Nutzung **in der Nachtzeit** an der der außenliegenden Nord-, Nordwest- und Nordostfassaden mit entsprechenden Lüftungsanlagen.

Hinweis:

Anhalt dafür, ob die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete voraussichtlich eingehalten werden können, bieten die Rasterlärmkarten 7.1 bis 7.4 im Anhang des „Gutachten zu einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Am Rabenberg“ in Neuhäusel des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 13.11.2020. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Wohngebiete an maßgeblichen Immissionsorten ist auf das konkrete Objekt bezogen im Bauantrag zu erbringen.

Für ein Gebäude südöstlich der Planstraße A kann im Einzelnachweis eine abschirmende Bebauung innerhalb des Gebietes für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SbW)“ berücksichtigt werden, sofern diese zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens als geschlossener Rohbau vorhanden ist.

1.8.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz des Außenbereichs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Straßenverkehrslärm sind abschirmende Maßnahmen in Form von Schallschutzwällen entlang der Hauptstraße (K 113) mit einer rel. Höhe von 3,0 m zu errichten.

Bei der Errichtung und Änderung /Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz in Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-1) auszubilden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 41 09 sind im Anhang und in der Planzeichnung dargestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB(A)
II	60
III	65
IV	70

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Es kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Hinweis 1:

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 13.11.2020 entnommen werden. Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen. Die DIN kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweis 2:

Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen (z.B. Balkone oder Loggien) sollten nur zu der von der K 113 abgewandten Seite der Gebäude errichtet werden. Dies wird besonders für die Bereiche, die in der Anlage 2 als Lärmpegelbereich IV in orange dargestellt sind, empfohlen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Pultdächer sind bei bergseitigen Gebäuden mit der niedrigeren Seite zur Straße zu errichten.

In dem Gebiet für „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen“ sind flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Gestaltung des obersten Geschosses in den allgemeinen Wohngebieten

Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zur straßenseitigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen.

Dacheindeckung

Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen den RAL-Farben der Anlage 2 entsprechen. Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung sind zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie aufgeständert errichtet werden.

2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der Nachbargrenzen und der hinteren Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Landesbauordnung. Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten. Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 oder mit heimischem Naturstein gefüllte Gabionen, Stützmauern aus heimischem Naturstein, mit heimischem Naturstein verkleidete, verputzte oder begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszugleichen.

Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung der Vorgartenzone

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 30 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde.

3 Grünordnerische Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die erforderlichen Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind naturnah und landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen.

Die nicht für die Rückhalte-/Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als Gehölzflächen oder extensiv zu pflegende Wiesenflächen anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben gemäß Festsetzung 3.1 sowie der Pflanzenliste (siehe Anlage 3) zu beachten.

Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung hat eine Fach-/Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erfolgen.

3.3 Ortsrandeingrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Entwicklung einer Randeingrünung ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche mit heimischen Sträuchern und Heistern gemäß der anliegenden Pflanzliste flächig zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 10 % betragen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Die Vorgaben des Abschnitt 11, insbesondere § 48 des LNRG sind nur in Richtung der außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen zu beachten.

3.4 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

3.4.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Davon ausgenommen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Einmündungsbereiche und Kurvenbereiche sowie Grundstücke mit einem Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade von unter 5 m.

Der Pflanzstandort ist bei den Bauunterlagen mit anzugeben.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.4.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 550 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Pflanzungen gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.4.1 können auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

4.1.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF1 (Suchraum Gemarkung Neuhäusel im Bereich Flur 8 Flurstück 71/2 tlw. und 49/1 tlw. und Flur 10 Flurstück 148; 154/2; 160 und 161)

Im Umfeld des Plangebietes sind für die Haselmaus folgende Maßnahmen durchzuführen.

- Neuanpflanzung von 740 m² an Haselsträuchern (z. B. als Vorbau in einem Waldrand). Geeignet erscheinen hierzu die oben genannten Flurstücke.
- Aufhängung von Haselmauskästen im Vorfeld der Rodung (10 speziellen Haselmauskästen (aus Holzbeton mit 30 mm-Loch auf Kastenrückseite (eine mehrjährige Exposition der Kästen ist vorteilhaft)) in ein geeignetes Ersatz Habitat
- Aufhängung von weiteren 10 speziellen Haselmauskästen (auch evtl. tlw. aus Holz) sowie von mind. 10 Haseltubes in unterwuchsreichen Bereichen des südwestlichen Waldrandes innerhalb des B-Plangebietes im Winter vor der anstehenden Baumrodung.
- Kontrolle der Haselmauskästen und -tubes im anstehenden Rodungsbereich im Monatsrhythmus (6 x) von Mai bis Oktober (sollte sich die Rodung der Gehölze auf das Folgejahr verschieben, ist eine Wiederholung der Kontrollen wieder ab Mai des Folgejahres erforderlich).
- Kästen/Tubes mit Tierbesatz sind provisorisch zu verschließen (z. B. mit einem Papiertaschentuch) und in das Ersatzhabitat umzuhängen, dort vorsichtige Öffnung des Verschlusses ca. 1 h nach Aufhängung der tierbesetzten Kästen, bzw. Umquartierung der Tiere aus den Tubes in einen der dortigen, noch leeren Haselmauskästen.
- Die leeren Tubes sind im Eingriffsgebiet wieder aufzuhängen, umgehängte Kästen sind dort durch leere (aus dem Ersatzhabitat) zu ersetzen.
- Nach der letzten Kontrolle unmittelbar vor der Baufelderschließung können die im Eingriffsgebiet ausgebrachten Kästen und Tubes wieder eingesammelt werden.

Die Pflanzungen der Haselsträucher hat in verschiedenen Qualitäten zu erfolgen. Davon sind mindestens 50 Stück mit einer Wuchshöhe von 1,25 m- 1,50 m zu wählen.

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1.5 m.

4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF2 (Gemarkung Neuhäusel Flur 8 Flurstück 19/1; 21 und 22/1tlw.)

Im Umfeld des Plangebietes sind für die Feldlerche folgende Maßnahmen durchzuführen.

Anlage so genannten „Lerchenfenster“ in bewirtschafteten Äckern, extensiv genutzte Randstreifen oder langjährige Brachen

- „Felderchenfenster“ sind ca. 20 qm große „Löcher“ durch Aussetzen der Drillmaschine in einer Anbaufläche (z. B. 3 m x 7 m o. 4 m x 5 m). Auch alternative Ackerrandstreifenbereiche sollten diese Mindestgröße aufweisen. Ein solches „Fenster“ ist hier in einer Fläche von 0,5 ha Größe anzulegen (s. z. B. Auswahl in Abb. 10). Dies entspricht rechnerisch der Empfehlung des LBV (2006) von 2 Lerchenfenstern/Hektar. Die konkrete Stelle kann vom Landwirt selbst bestimmt werden und darf auch jährlich wechseln.

- Es ist auf einen Mindestabstand von 50 m zu Gehölzen, Strommasten und Gebäuden sowie von 25 m zu Feldwegen eingehalten wird. Zu beachten ist außerdem, dass dieses jeweils zwischen zwei Fahrspuren des Traktors liegt, damit keine Füchse o. a. Raubtiere zu den Nestern geleitet werden.
- Ein Umbruch darf erst ab dem 15. August erfolgen.

4.2 Archäologie

Archäologische Funde

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – stuft das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Daher ist der Baubeginn **mindestens 2 Wochen** vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675-3000 anzuzeigen. Die Bauherren haben die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP). Die Bauherren werden auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675-3000) zu informieren.

Erdgeschichte

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Daher ist der Baubeginn **mindestens 2 Wochen** vorher per Email über erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/6675-3032 anzuzeigen. Die Bauherren werden auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

4.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.4 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.5 Höchstspannungsleitung

Ca. 280 m südlich des Plangebietes verläuft eine 110-/380-kV-Höchstspannungsleitung. Die Bestandstrasse der Höchstspannungsleitung ist Bestandteil der Planung einer Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragungsleitung (Ultranet), die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung in der Phase der Trassenfindung ist.

4.6 Hinweise zum Artenschutz

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
- Zeitliche Beschränkungen zur Baufeldfreistellung in Flächen mit Habitatpotenzial für Haselmäuse Baumfällung und Grünschnitt mit Herausziehen der Baumstämme und des Schnittguts händisch oder mittels Seilzugtechnik im Zeitraum 1.10. – 29.02. Keine Befahrung des Rodungsgeländes mit schwerem Baugerät im Zeitraum 1.10. bis 14.5. Niedrighalten aufkeimender Krautschicht mit Freischneider (1x pro Monat in der Vegetationsperiode) Wurzelstockentnahme und Oberbodenabtrag im Zeitraum 15.5. bis 30.9.
- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Hierdurch werden die Tötung oder Verletzung von Alt- und Jungtieren und die Vernichtung von Gelegen und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- Vor Abriss des Gebäudes (hier Schuppen) sollte dieses auf Vorkommen von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten und Fledermausquartieren untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.
- Umsiedlung des Baumstubben (Apfelbaum) mitsamt dem umgebenden Erdreich mit Hilfe eines Ballenstechgeräts, wie es normalerweise für die Verpflanzung von Großbäumen verwendet wird. Dieser sticht einen Ballen von ca. 3 m Durchmesser und 1,5 m Tiefe nahezu erschütterungsfrei und ohne die Bodenstruktur oder darin lebende Organismen zu beeinträchtigen. Der Erdballen ist auf einem südostexponierten Bereich, außerhalb des Baubereiches, in ein zuvor mit der gleichen Maschine ausgestochenes Loch, in die Erde zu setzen. Die Umsiedlung ist durch eine fachmännische Person zu begleiten. Alternativ kann die Anlage einer so genannten „Hirschkäferwiege“ in einer sonnenexponierten Lage innerhalb des Plangebiets als Ersatz für die Umsiedlung des Baumstubbens dienen. Hierzu wird in wasserdurchlässiger Erde eine mindestens 30 cm tiefe Grube ausgehoben, in die angefaulte Eichenstämme mit einem Mindestdurchmesser von 30 cm pyramidenartig eingestellt werden. Die Zwischenräume sind mit Eichenspänen auszufüllen und das Ganze im Anschluss mit lockerer Erde abzudecken. Die Errichtung ist durch eine fachmännische Person zu begleiten
- Ein kurzfristig wirkender Ausgleich bei Fällung von Höhlenbäumen (hier 2 Bäume) und bei Abbruch des Holzschuppens in der waldartigen Gehölzgruppe kann über das Aufhängen von Ersatzkästen im Bereich der Suchraums für die CEF2 erfolgen. Dazu sind 4 Fledermauskästen und 10 Vogelkästen (verschiedene Bautypen) sowie 2 Garten- oder

Siebenschläfern Kästen anzubringen. Als Hangplätze kommen darüber hinaus Baumbestände im Randbereich um das Planareal sowie auch Gebäudewände innerhalb davon in Frage.

- Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld ggf. anzutreffenden Haselmäusen in Flächen mit Habitatpotenzial (insbes. unterwuchsreiche Waldrandbereiche mit Haselnuss- u. Brombeersträuchern am Südwestrand der waldartigen Gehölzgruppe) Unmittelbare Inkennntnissetzung der Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens)
- Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad
- **Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil** zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse durch Gestaltung der Außenbeleuchtung mit nicht-anlockenden Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren
- Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung (z. B. mit Wildem Wein, *Vitis vinifera*, oder Parthenocissus *tricuspidata*, Waldrebe, Clematis *spec.*, oder Geißblatt, *Lonicera spec.*) so-wie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt)
- •Besonders empfehlenswert ist eine extensive Dachbegrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen (mit z. B. Sommerflieder, *Buddleja davidii*, Wasserdost, *Eupatorium cannabinum*, Hornklee, *Lotus spec.*, Hauhechel, *Ononis spec.*, Ampfer, *Rumex spec.* und Klee, *Trifolium spec.*) zur Förderung der im Gebiet nachgewiesenen, wertgebenden Falterart als Raupen- und Falterfutterpflanzen. Hierbei ist auf autochthones Saatgut zu achten.
- •Die Auswahl an neu zu pflanzenden Sträuchern und krautartige Pflanzen innerhalb des Plangebietes sollte sich an den Bedürfnissen der dort in 2020 nachgewiesenen Schmetterlingsart „Kleines Wiesenvögelchen“ (*Coenonympha pamphilus*) orientieren (s. fett hervorgehobene Nutznießler in der nachfolgenden Liste). Folgende Pflanzenarten können beispielhaft als Vorschlag für die aufzustellende Pflanzenliste des B-Plans genannt werden:

Pflanzenfamilie	Arten (Beispiele)	Nutznießler (Beispiele)
Schmetterlingsblütler (Fabaceae = Papilionaceae)	Sommerflieder (<i>Buddleia</i> spp.), Klee- und Hornkleearten (<i>Trifolium</i> spp. und <i>Lotus</i> spp.), Ginster (<i>Genista</i> spp.), Luzerne (<i>Medicago sativa</i>), Hopfenklee (<i>Medicago lupulina</i>), Hufeisenklee (<i>Hippocrepis comosa</i>), Bunte Kornwicke (<i>Coronilla varia</i>), Wicken (<i>Vicia</i> spp.)	Schwabenschwanz, Segelfalter, Kleines und Weißbindiges Wiesenvögelchen , Hauhechel-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling, Spanische Flagge, Goldene Acht, Hufeisenklee-Gelbling

Pflanzenfamilie	Arten (Beispiele)	Nutznießer (Beispiele)
Lippenblütlern (Laminaceae)	Thymian (<i>Thymus</i> spp.), Dost (<i>Oreganum</i> spp.)	Kleines und Weißbindiges Wiesenvögelchen , Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling
Hahnenfußgewächsen (Ranunculaceae)	<i>Clematis</i> spp., <i>Ranunculus</i> spp., <i>Pulsatilla vulgaris</i> (Küchenschelle)	Kleines Wiesenvögelchen
Kardengewächse (Dipsacaceae)	<i>Dipsacus</i> spp., Teufelsabbiss (<i>Succisa pratensis</i>), Witwen-blume (<i>Knautia</i> spp.)	Kleines und Weißbindiges Wiesenvögelchen

4.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Eine öffentliche Niederschlagswasserleitung mit Hausanschluss wird zur Verfügung gestellt.

4.8 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.9 Brandschutz, Löschwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans steht eine Löschwasserlieferleistung von 48 m³/h über mindestens 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung. Damit ist der Brandschutz für Gebäude mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gewährleistet. Bei Bauvorhaben, für die eine höhere Löschwasserlieferleistung erforderlich ist (z.B. (in Gebieten) für Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von mehr als 0,7), ist ggfls. vom Bauherrn zusätzliches Löschwasser über geeignete Behälter (z.B. Zisterne, Teich, Löschwassertank) dauerhaft nutzbar zur Verfügung zu stellen.

Die Vorschriften und Regelwerke zum Brandschutz, insbesondere § 15 der Landesbauordnung sind in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (auch im Freistellungsverfahren) gültigen Fassung zu beachten.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

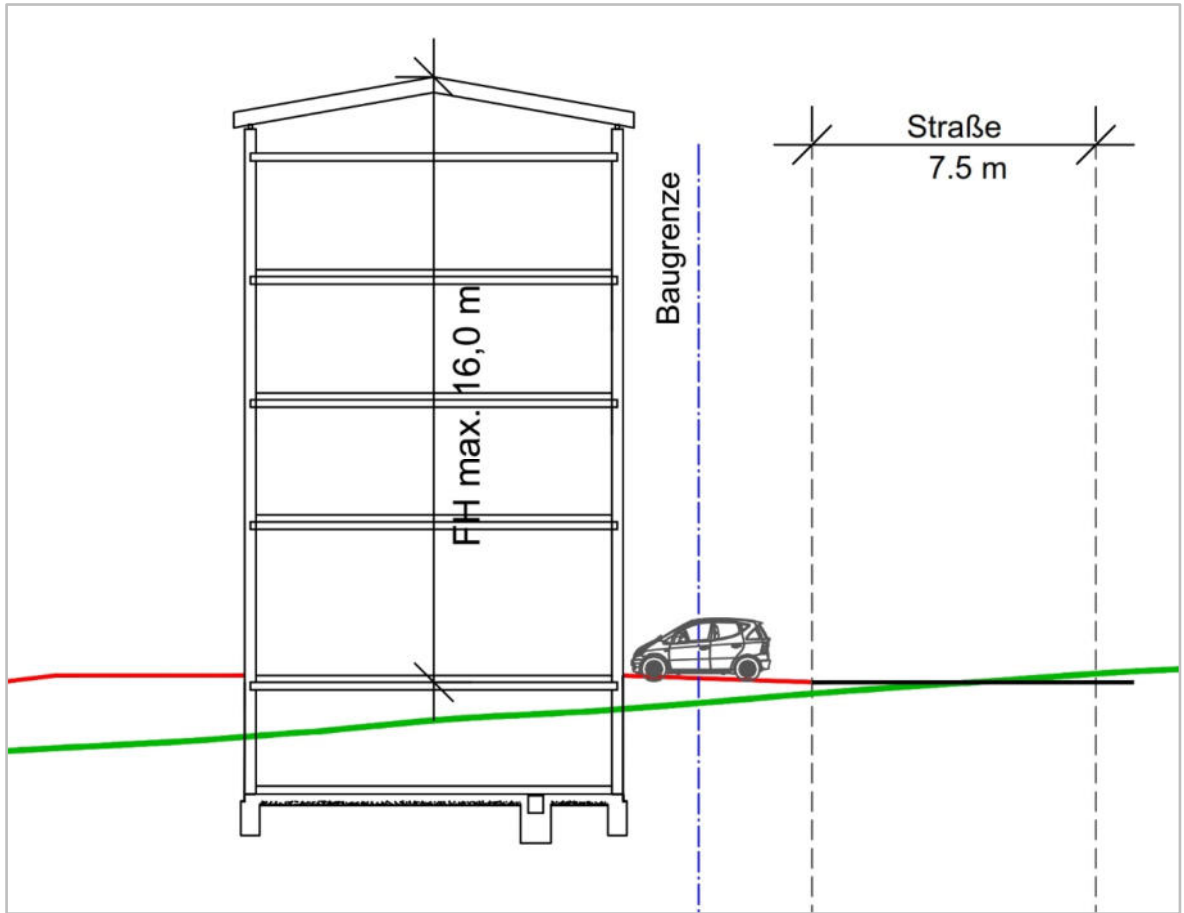
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Neuhäusel, den

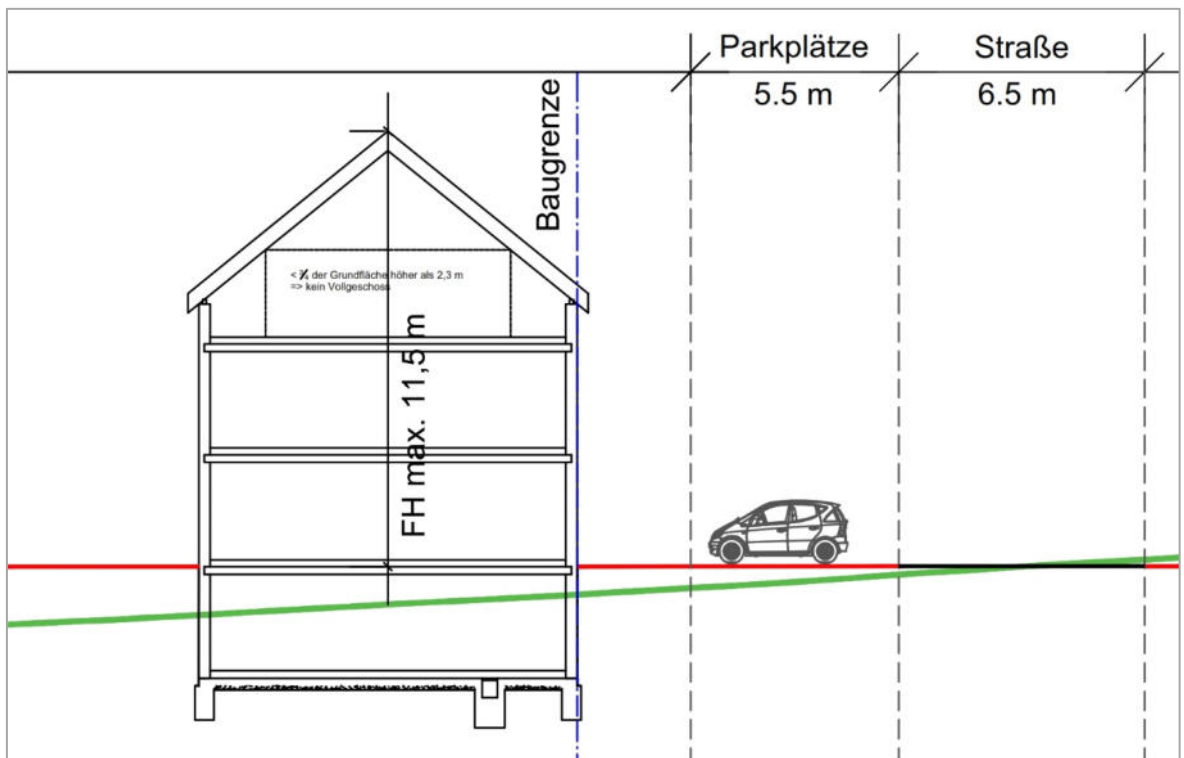
(Wolfgang Matz) Ortsbürgermeister

Anlage 1: Schemaschnitte (Maßstab ca. 1:200)

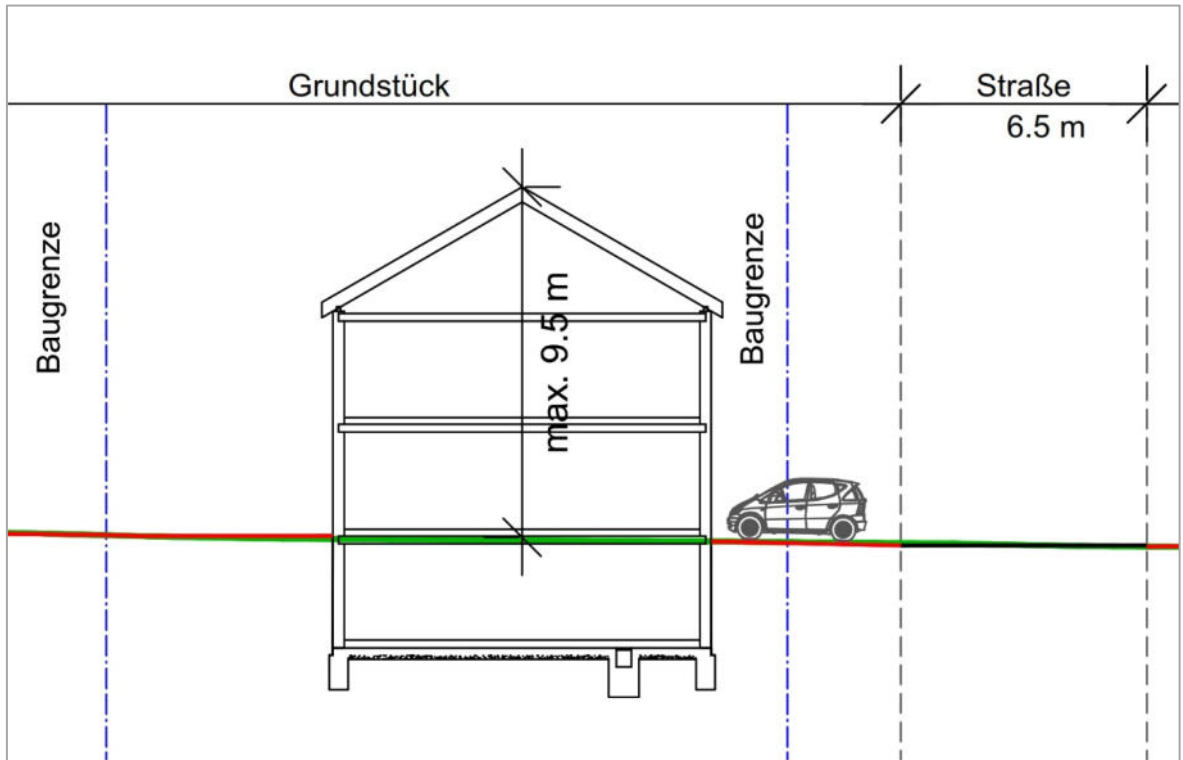
Talseits 16 m (SBW)



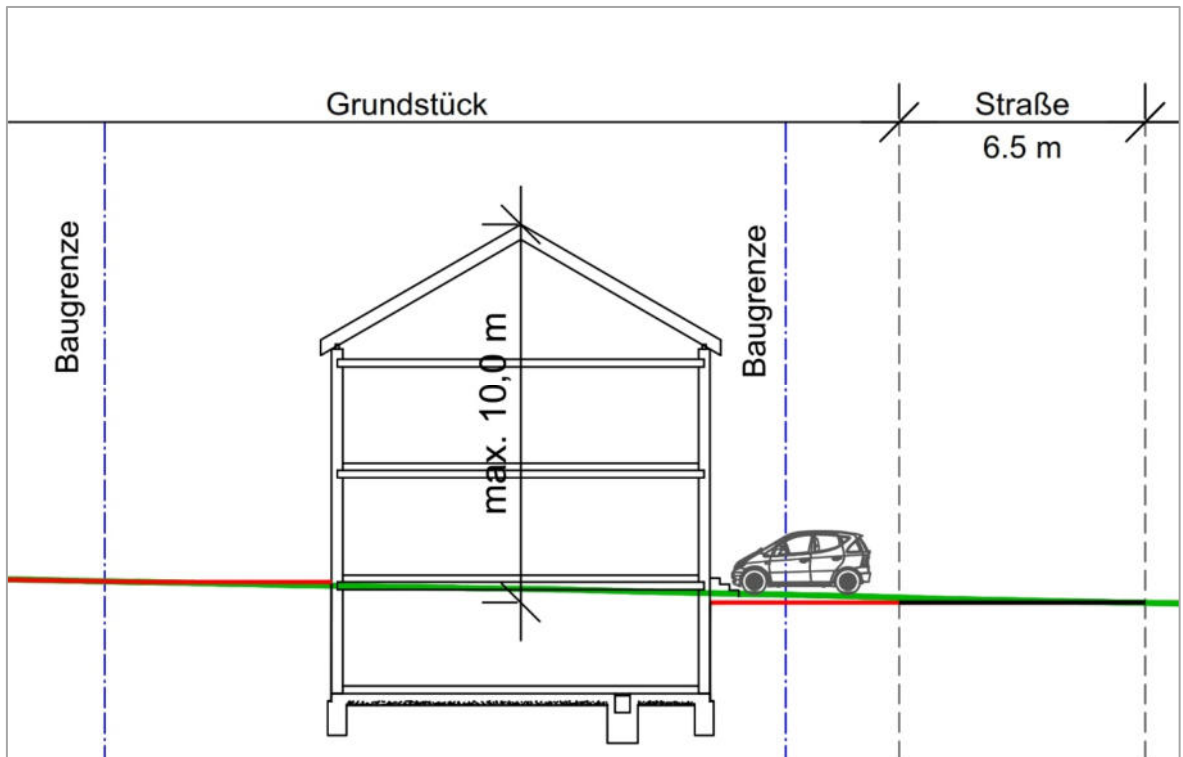
Talseits 11,5 m (WA 1)



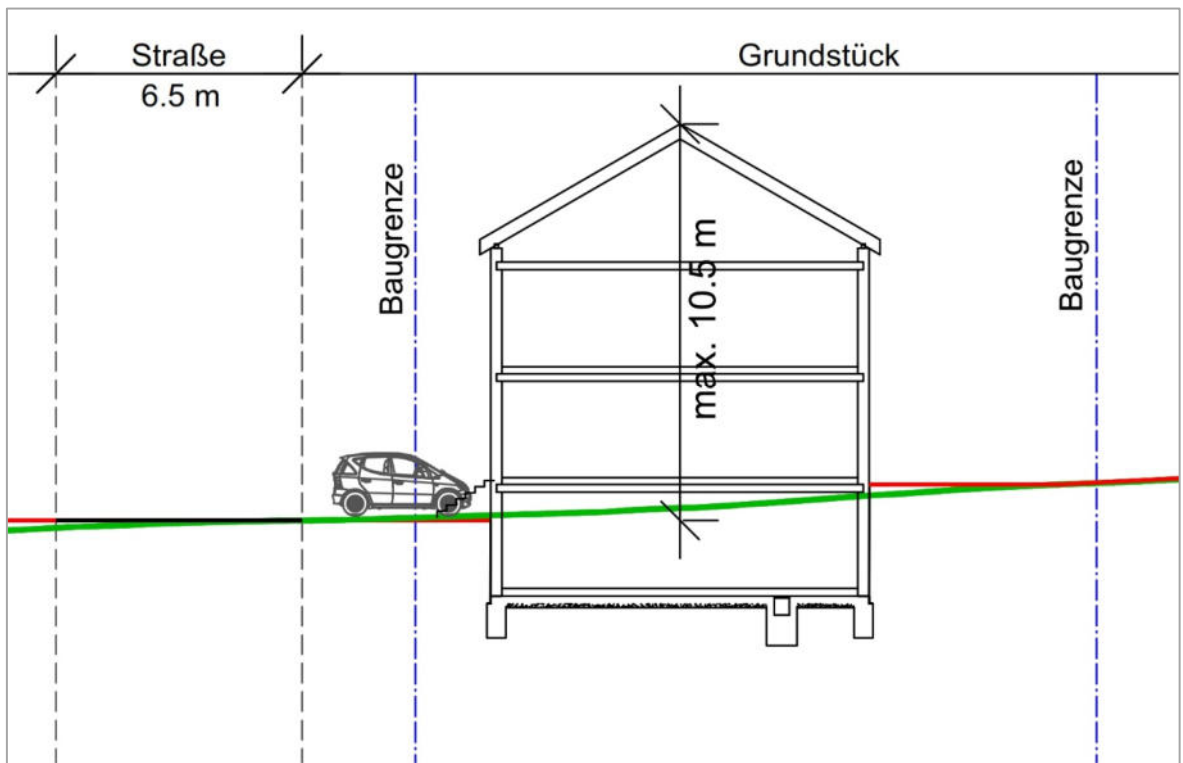
Talseits oder eben 9,5 m (WA)



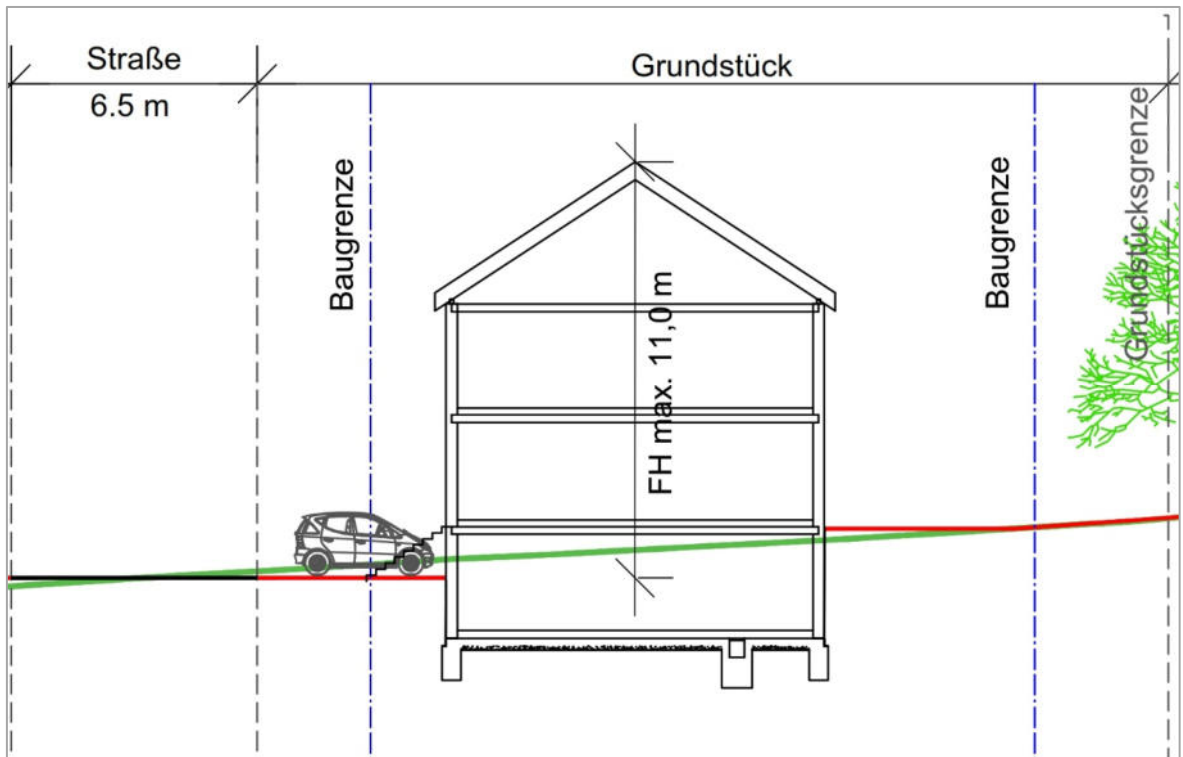
Bergseits 10 m (WA)



Bergseits 10,5 m (WA)































Bergseits 11 m (WA)



Anlage 2: RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen

Die Farben der Dacheindeckungen müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:
Grundfarben Schwarz, grau, braun und rot

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
9004	Signalschwarz	
9005	Tiefschwarz	
9011	Graphitschwarz	
9017	Verkehrsschwarz	
7010	Zeltgrau	
7011	Eisengrau	
7015	Schiefergrau	
7016	Anthazitgrau	
7021	Schwarzgrau	
7022	Umbragrau	
7024	Graphitgrau	
7026	Granitgrau	
7043	Verkehrsgrau B	

8019	Graubraun	
8022	Schwarzbraun	
8002	Signalbraun	
8003	Lehmbraun	
8004	Kupferbraun	
8007	Rehbraun	
8008	Olivbraun	
8011	Nussbraun	
8012	Rotbraun	
8014	Sepiabraun	
8015	Kastanienbraun	
8016	Mahagonibraun	
8029	Perlkupfer	
3009	Oxidrot	
3011	Braunrot	

Anlage 3: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Strauch-/ Baum-pflanzungen Einzelbaum-pflanzungen und Anteilsbepflanzungen (Festsetzungen 3.4.1 und 3.4.2)	Strauch-/ Heisterpflanzungen der Ortsrandeigrünung (Festsetzung Nr. 3.3)	Strauch-/ Heisterpflanzungen Regenrückhaltung und Versickerung (Festsetzung Nr. 3.2)		sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ord. B II. = Bäume II. Ord. Str = Sträucher He =Heister
Zu pflanzende Art									
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X	X		x	x	x	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“	X				x	x	x	B II.
Acer platanoides „Allershäusen“	Spitz-Ahorn „Allershäusen“	X				x	x		B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X		x	x	x	B II./He
Corylus avellana	Haselnuss	X	X	X		x	x		Str
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	X	X	X		x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensport-Weißdorn	X				x	x		B II.
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	X	X	X		x	x		B II./He
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn					x	x		B II.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X	X	X		x	x		Str
Frangula alnus	Faulbaum	X	X	X		x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	X	X	X		(x)	x	(x)	Str
Malus sylvestris	Wildapfel		X	X			(x)		B II./He
Mespilus germanica	Mispel germanica	X	X	X		x	x		Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X	X	X		x	x		B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche					x	(x)		B II.
Prunus padus	Traubenkirsche		X	X		x	x		B II./He
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“					x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne		X	X		x	x		B II./He
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		X	X			x	x	Str
Rosa canina	Heckenrose	X	X	X		x	(x)		Str
Rubus idaeus	Himbeere	X	X	X		x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	X	X	X		x	x		Str/ B II.
Sambucus nigra	Schw. Holunder	X	X	X		x	(x)		Str
Sorbus aria	Mehlbeere					x	x		B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“					x	x		B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche		X	X		x	x		B II./He
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“					x	x		B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	X	X	X		x	x	x	Str
Obstbäume:									
Malus ssp.	Apfel in Sorten	X				x	x		B
Pyrus ssp.	Birne in Sorten	X				x	x		B
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)	X				x	x		B
Prunus ssp.	Hauszwetschge in Sorten	X				x	x		B

Anlage 4: Lärmpegelbereiche

