Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mertesdorf
Teilgebiet "Am Johannisberg" - 1. vereinfachte Änderung

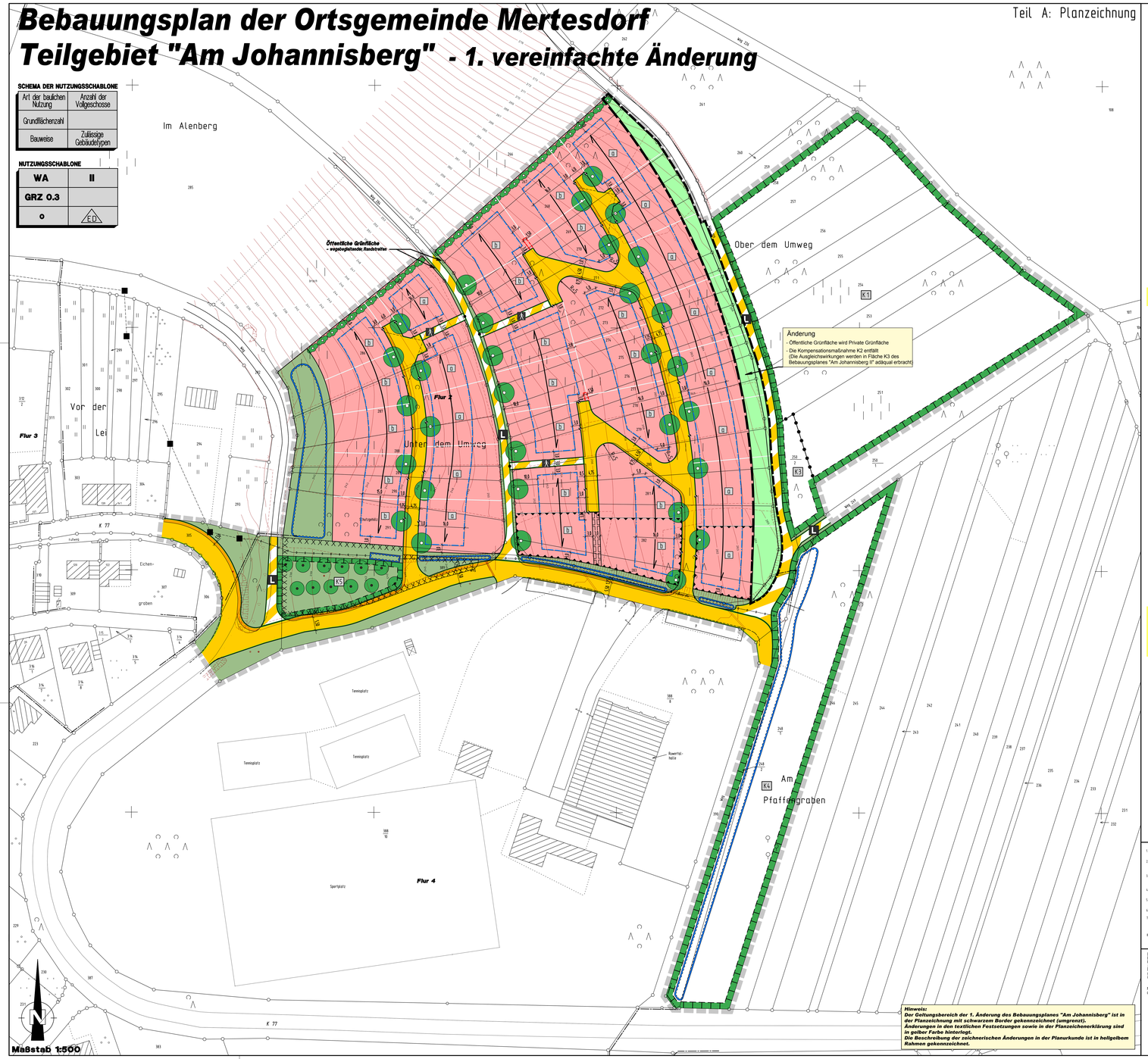
SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0.3	
o	ED

Teil A: Planzeichnung



Hinweis:
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Johannisberg" ist in der Planzeichnung mit schwarzem Border gekennzeichnet (umrandet).
Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichenerklärung sind in gelber Farbe hinterlegt.
Die Beschreibung der zeichnerischen Änderungen in der Planurkunde ist in hellgelbem Rahmen gekennzeichnet.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,3 – Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o – Offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

L – Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Ableitung des Außengebietswassers

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Einzelbäumen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Anpflanzen von Sträuchern

z.B. K1 – Zuordnung von textlichen Festsetzungen bzgl. Kompensationsmaßnahmen

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (d.F. des Satzungsbeschlusses vom 09.04.2003

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Geh- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Registrierte Altablagerung

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Gelände- und Höhenaufmaß

Hauptfirstrichtung

Außengebietswässerung (Leitungsgebunden)

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen

z.B. 8 – Zuordnung von textlichen Festsetzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der vom 23. 09 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind **zulässig** die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

3. **Lediglich ausnahmsweise zugelassen** werden können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

4. Nicht **zulässig** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,4 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,75 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

Bei Anordnung versetzter Ebenen gilt die jeweilige Erdgeschossebene als Bezugsorint.

Für Pultdächer gilt das Maß von 3,75 m über EG FFB an der unteren Traufseite des Pultes. An der oberen Traufseite beträgt dieses Maß max. 4,75 m.

Obere Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Höchstzulässige Erdgeschoss (EG FFB)

2.2.1 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a"*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a" versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 0,50 Meter im Verhältnis zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der tatsächlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

2.2.3 *Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b"*

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b" versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,00 Meter im Verhältnis zu dem in der Planurkunde gekennzeichneten Bezugspunkt der tatsächlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche weder über- noch unterschreiten.

2.3 Maximal zulässige Wandhöhe auf der Talseite

Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 und 2.2 darf die talseitig sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand / Dachhaut von Maß von maximal 5,75 m an keiner Stelle der talseitigen Traufhöhe(n) überschreiten. Geländeänderungen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Auf die Möglichkeit zum Geländeausgleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung von Festsetzung III.1.1 oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bauja) wird hingewiesen.

C) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

D) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Metern von der in Satz 1 genannten Grundstücksgrenze einzuhalten.

E) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt:
- 2 Dauerwohnungen pro Einzelhaus bei Einzelhausbebauung,
- 2 Dauerwohnungen pro Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung.

F) ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Soweit in der Planurkunde keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, erfolgt die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen als „parkartige Grünanlage".

G) FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES - BIMSCHG - SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Flächen sind an den Fassaden der Gebäude Fenster von Schlafräumen nicht zulässig, sofern die dahinter liegenden Räume ausschließlich Fenster auf der den relevanten Geräuschquellen zugewandten (Süd-)Seite haben.

H) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.V.m.

FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

sowie

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Wasserschützlässige Flächenbefestigungen

1. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Hofflächen und den öffentlichen Fußwegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zur Immobilisierung von Treib- und Schmierstoffen ist bei Stellplätzen unter der Deckschicht eine mindestens 20 cm starke Feinsandschicht einzubringen.

Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

2. Je 250 m² nicht überbaubare Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon ist auf jedem Grundstück jeweils ein Baum gemäß Pflanzliste/Eig mit einer zulässigen Abweichung von maximal 5 m zum angegebenen Pflanzstandort zu pflanzen.

3. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

4. Im Bereich der durch Planzeichen zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher ist eine mindestens 3-reihige Hecke gemäß Pflanzliste/Eig zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter Einpflanzung, Hinweise zu artfremden, weder der Artenliste noch einer anderen Art am Gesamtbestand ein Gehölzen max. 20 v.H. betragt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H.

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

5. **Fläche K1**
Auf dem Flurstück 254 ist die intensive weinbauliche Nutzung aufzugeben, die Rebstöcke sind zu roden. Dieses Flurstück ist als artenreiche Wiese durch Initialeinsaat zu begrünen.

Auf der gesamten Fläche ist in einem Streifen von 15 m Breite entlang des hangoberhalb verlaufenden Weges (Flurstück 226) ein hinsichtlich Artenzusammensetzung, Breite und Tiefe vielfältiger und abwechslungsreicher Gehölzbestand durch Sukzession zu entwickeln. In den Gehölzbestand sind vorhandene Gehölze soweit als möglich einzubeziehen. Der Gehölzbestand soll mindestens 50% dieses Streifens einnehmen und in Abständen von 50-100 m Lücken zur Sicherung der Aussicht aufweisen.

Der übrige Teil der Fläche (Flurstücke 251-253 und 255-258) ist bis auf Gehölzgruppen und Einzelgehölze mit einem Flächenanteil von max. 20 v.H. zu entbuschen und als artenreiche Wiese zu entwickeln bzw. zu entwickeln. Bei Mahd ist eine maximal zweischürige Nutzung mit erstem Schnitt ab 15.6. zulässig. 10 v.H. der gehölzfreien Fläche sind räumlich wechselnd bei der Früh- oder Spätmahd auszusparen und als Altgrasstreifen zu erhalten. Das Mähgut ist abzutrocknen.

Alternativ ist die Beweidung zulässig.

Im Hang unteren Drittel der Flurstücke sind mind. 20 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden sowie das Abflammen sind nicht gestattet.

6. **Fläche K2** — entfällt
Die Fläche ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Dazu ist in weinbaulich genutzten Teilflächen die Nutzung aufzugeben und die Rebstöcke sind zu roden. Verbuschte Teilflächen sind zu roden. Die Fläche ist max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.6. ohne Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutrocknen.
Auf der Fläche sind mindestens 18 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht gestattet.

7. **Fläche K3**
Der Bestand an Laubbäumen ist zu erhalten. Die Nadelbäume sind schrittweise durch standortgerechte Baum- und Straucharten der Artenliste unter "Empfehlungen, Hinweise" zu ersetzen. Dazu ist der Nadelbaumbestand im Abstand von jeweils 2 Jahren sukzessive durch einzelstammweise Entnahme von Nadelbäumen auszudünnen und die entstandenen Lücken der Eigenentwicklung zu überlassen.

8. **Fläche K4**
Die Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Hierzu ist die vorhandene Verbuschung bis auf Gehölzgruppen und Einzelgehölze zu beseitigen und in brachgefallenen Teilen eine Erstpflege durch Mahd und Abräumen des Mähgutes durchzuführen.
In der Dauerbewirtschaftung bzw. -pflege ist bei Mahd eine maximal zweischürige Nutzung mit erstem Schnitt ab 15.6. erforderlich. Das Mähgut ist abzutrocknen.
Alternativ ist die Beweidung zulässig.
Der vorhandene Streuobstbestand ist zu ergänzen und zu ergänzen. Insgesamt sind mind. 15 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) neu zu pflanzen. Von abgängigen Bäumen sind die Stämme bis zum Zerfall als wichtige Biotopstruktur zu erhalten. Verluste an Bäumen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Baumbestand ist bei Bewirtung vor Verbiss zu schützen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden sowie das Abflammen sind nicht gestattet.

9. **Fläche K5**
Die Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Wiese ist max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutrocknen.
Der vorhandene Streuobstbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Insgesamt sind mind. 5 Obstbäume (regionaltypische, robuste Hochstamm-Obstsorten) neu zu pflanzen. Von abgängigen Bäumen sind die Stämme bis zum Zerfall als wichtige Biotopstruktur zu erhalten. Verluste an Bäumen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden sowie das Abflammen sind nicht gestattet.

I) Zuordnung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen
gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Zusätzlich zu den Maßnahmen und Flächen unter Ziffer H) werden diesem Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen entsprechend den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Am Johannisberg II" unter Punkt F, Ziffer 3 (zu Fläche K3) mit einer Teilfläche von 1.500 m² zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

J) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Satteldächer / Pultdächer sowie Pultdächer. Letztere jedoch nur in so weit, als die Neigung des Pultes zur Talseite geneigt ist.
Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 38°. Für Pultdächer beträgt sie mind. 15°.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter II.1 sind die Dächer von
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

Die Dächer von Garagen und Carports haben eine Mindestdachneigung von 10° aufzuweisen.

3. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte Dachpfannen, Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbgebung – entsprechend RAL 8004 (Schwarzbraun), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

Zulässig sind des weiteren Eindeckungen aus Glas sowie Gründächer.

4. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie nicht übersteigen. Dachaufbauten technischer Art (z.B. Antennen, Schornsteine, etc.) dürfen die Höhe der Hauptfirstlinie um maximal 1,50 Meter übersteigen.
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art im Übrigen nur zulässig, sofern sie mindestens einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Überstand zur Giebelwand einhalten. Zwischenräume zwischen den Giebelseiten entfernt sind.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

5. Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind zulässig, soweit sie ein Maß von 40 cm, gemessen im rechten Winkel zur Fassade, nicht überschreiten.

K) GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
- Außenputz mit Fachwerkmotiv,
- Natursteinsichtmauerwerk,
- sichtbare Holzkonstruktionen, wobei Gebäude in sichtbarer Rundholz-Stammbauweise ausgeschlossen sind.

2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

L) ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

M) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

1. Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anschluß an den Straßenverkehrsraum im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Davon ist auf jedem Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen.
Auf einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

2. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen größerer Grundstücksteile (mehr als 40% der Baugrundstücksfläche) sind unzulässig.

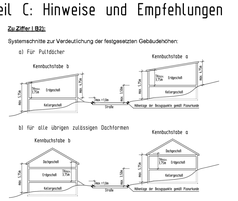
3. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverbendung, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenbermen zu staffeln.

III. SATZUNG ÜBER DIE GENEHMIGUNGSPFLICHTIGKEIT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung gemäß § 19 BauGB.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Zu Ziffer I B2):
Systemschnitte zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:



2. Zu Ziffer II H 1 – wasserdurchlässige Flächenbefestigungen:
Geeignet sind u.a. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

3. Nutzung von Niederschlagswasser
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserbächen) und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes bzw. die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

4. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Walnuss (Juglans regia).

Bäume 2. Ordnung:
Mehlbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten (Alte Bohnapfel, Boskoop, Bratapfel, Erfeler Rambur, Jakob Lebel, Kaiser Wilhem, Rotter Eiserapfel, Schafsnase, Winterambur, Birne: Gute Graue, Metzer Brotbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Schwarze Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwedens Späte Knorpelkirsche).

Sträucher:
Wolliger Schneeball (Viburnum lentana), Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Blüten-Hartriegel (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), div. Wildrosen (Rosa sp.).

Feuchte Standorte (Retentionsmulden auf privaten und öffentlichen Freiflächen):
Schwarzerle (Alnus glutinosa), Salweide (Salix caprea), Ohrweide (Salix aurita), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

5. Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken
Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, zuchtersatz nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden.

6. Grenzabstände für Pflanzen
Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

7. Zu Ziffer II J 1: Zulässige Dachformen

8. Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist gem. DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

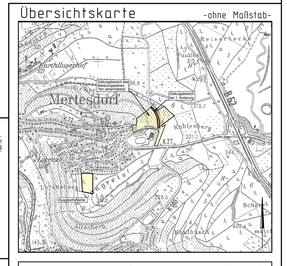
9. Gräben und Böschungen
Bei endfertigem Zustand können temporäre Gräben und Böschungen bis 1,25 m Tiefe senkrecht geöbscht werden. Bei Gruben bis 3 m Tiefe dürfen die Böschungswinkel 30° nicht überschreiten bzw. es ist eine Sicherung vorzuwenden.
Böschungen, die über die Bauzeit hinaus stehen bleiben, sind auf 30° abzuflachen und wegen der Witterungseinflüssen zu sichern.

10. Nutzung von Erdwärme
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Tonschiefer und Siltsteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeentzugsleistungen nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Bioserversen abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

11. Ingenieurgeologie
Aufbauend auf das vorliegende Übersichts- und Baugrundgutachten ist den einzelnen Bauherren das Einholen einer objektbezogenen geotechnischen Beratung zu empfehlen.

12. Altablagerung
Die in der Planurkunde gekennzeichnete Altablagerung ist im Altlastenkataster Rheinland-Pfalz unter der Nummer 235 04 365 – 204 registriert. Die formale Erfassungsbewertung durch das LfUG in Mainz hat ergeben, dass eine mögliche Gefährdung der Schutzgüter - indesondere menschliche Gesundheit - hinsichtlich zukünftiger Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits ausgeschlossen ist.

13. Private Abwasserhebeanlagen
Für Kellergeschosse, die einen Anschluß an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen.
Die Bauanfrageinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Ruwer abgefragt werden.


Übersichtskarte
-ohne Maßstab-
Mertesdorf
Kartäuserhof
Ruwer
Eitelsbach
Karthäuserhofberg
Grüneberg
Scharlhütte
Kockelsberg
Geisberg
Kockelsberg
Löwenburg
Hängeberg
Am Stockstrauch
Im Pfaffenwinkel
Am Steinchen
Im Steinchen
Am Weinberg
Im Weinberg
Am Kockelsberg
Im Kockelsberg
Am Geisberg
Im Geisberg
Am Hängeberg
Im Hängeberg
Am Löwenburg
Im Löwenburg
Am Karthäuserhofberg
Im Karthäuserhofberg
Am Grüneberg
Im Grüneberg
Am Scharlhütte
Im Scharlhütte
Am Eitelsbach
Im Eitelsbach
Am Ruwer
Im Ruwer