

# Textliche Festsetzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

#### Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen

Sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und somit unzulässig.

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf mindestens 300 m<sup>2</sup> im südlichen Randbereich des Baugrundstücks zur offenen Landschaft. Die Baumpflanzungen sind in den ersten drei Jahren als Entwicklungspflege vor allem in den Sommermonaten bei starker Trockenheit zu wässern und ausreichend zu sichern (bspw. mittels Dreibock und natürlichem Anbindematerial). Während der ersten drei Jahre abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Es sind Bäume und Sträucher der unter den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste und der dort genannten Mindest-Pflanzqualitäten zu verwenden.

### **Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplatzfläche sowie Zufahrten -soweit wasserrechtlich zulässig- mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrasen anzulegen.

### **Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

## Hinweise

### Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

### Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

### Abstand zu *Otzweiler Graben* (Gewässer III. Ordnung)

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich, durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt, der *Otzweiler Graben* (Gewässer III. Ordnung). Anlagen im 10 m-Bereich zum Gewässer bedürfen gem. § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG der vorherigen Genehmigung bzw. des wasserrechtlichen Einvernehmens. Wenn mit der Bebauung ein Abstand von mind. 8 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten wird, kann das wasserrechtliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Dieser Abstand wurde bereits im Vorfeld mit dem potentiellen Bauherrn unter Berücksichtigung der örtlichen Situation so abgestimmt. Auf die möglichen Gefahren durch Überflutungen wurde dabei auch hingewiesen.

### Pflanzliste

Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)			
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Bäume I. Ordnung (Hochstämme, 2xv, StD 10-12 cm)			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		
Walnuss	<i>Juglans regia</i>		
<b>Bäume II. Ordnung (Heiser, 2 xv, Mindesthöhe 150-175 cm)</b>			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>		

**Obstbäume:**

Neben den o.g. Baumarten sind zudem Obstbäume zulässig. Der „Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ (Stand: April 2018) des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum können geeignete Sorten entnommen werden.

Auf die Einhaltung der Vorgaben nach §§ 44 bis 52 des Landesnachbarschaftsrechts Rheinland-Pfalz in Bezug auf Grenzabstände von Pflanzungen wird hingewiesen.

**Weitere Hinweise und Empfehlungen sind der Prüfung des speziellen Artenschutzes und der Belange des Umweltschutzes zu entnehmen.**