BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SEFFERN
TEILGEBIET "IM ACKER - 1. Änderung"

Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 bauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

3. Maß der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Geschosszahlgrenze / Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß — z.B. 0,6

3.2 Grundflächenzahl / Dezimalzahl — z.B. 0,3

3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer — z.B. II

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 nur Einzelhäuser zulässig — E

4.4 Baugrenze / Baufläche

4.5 nicht bebaubare Grundstücksfläche

5. Nutzungsschablone

WA	II
E	gen. Dach 32° bis 45°

Höhen gemäß Schnittschema

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

6.1 sonstige öffentliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

6.2 Straßenverkehrsflächen

6.3 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4 unbefestigter Fußweg

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Stromleitung, unterirdisch

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Hauptfirstrichtung

8.2 vorgeschlagene Parzellierung

8.3 von ständigen Sichtfahrtermissen freizuhaltendes Mindestsichtfeld

8.4 geplante Böschungen

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

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

Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen:

lfd. Nr. der Maßnahme (vgl. Text Landespflegerischer Planungsbeitrag, Tabelle 3)
Art der Maßnahme:
V = Vermeidungsmaßnahme
M = Minderungsmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
Maßnahme — 4 A — Pflanzung

Einhalt von Laub- / Obstbäumen

Pflanzung von Laubbäumen

Pflanzung von Obstbäumen

Einhalt von Gehölzen / Gebüschstrukturen

Anlage von Gehölzen

Entwicklung von Laubwald

Einhalt naturnaher Bachufer

Renaturierung naturferner Bachufer

öffentliche Grünflächen

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in einer öffentlichen Grünfläche

Neuanlage Lesesteinhaufen

Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen (Maßn.- Nr. 5)

Anlage von artenreichen Halbofenland mit Lesesteinhaufen und Entwicklung von Laubwald mit Gebüschmantel und Krautsaum (Maßn.- Nr. 6.1, 6.2, 6.3)

Naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen (Maßn.- Nr. 7.1, 7.2, 7.3)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Bitburg, den 27.01.2003
Katasteramt Prüm
- Außenstelle Bitburg -
gez. Michael Hemmer
(Stempel) i.A.
Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ortsgemeinderat hat am 23.04.2001 beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB eine 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Acker" durchzuführen.

Am 08.07.2002 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Nachdem die vorzeitige Bekanntmachung Tragen hat, wurde der Bebauungsplanentwurf mit seinen Begründungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bitburg, den 31.01.2003
(Stempel) i.A.
Öffentlichkeitsbeteiligung
Bitburg - Land

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom Montag, den 23.06.2003 bis Freitag, den 25.07.2003 für Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.06.2003 bis 23.10.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Seffern, den 12.02.2003
gez. Alois Schmitz
(Stempel) i.A.
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Seffern hat am 27.11.2002 den Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung, gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

B E S C H L O S S E N

i. A. Kraft

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Teilgebiet "Im Acker" i.d.F. dem Satzungsbeschluss vom 05.04.2000 mit sogleich außer Kraft.

Bitburg, den 03.03.2003
(Stempel) i.A.
Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg - Land

Seffern, den 12.02.2003
gez. Alois Schmitz
(Stempel)
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Seffern, den 12.02.2003
gez. Alois Schmitz
(Stempel)
Ortsbürgermeister

Die ortsüblche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Seffern, den 12.02.2003
gez. Alois Schmitz
(Stempel)
Ortsbürgermeister

Die Planänderung ist nicht genehmigungspflichtig. Der Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung wird hiermit zur Satzung bestimmt. Es ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der VG - Verwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Seffern von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung

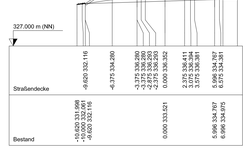
in Kraft.

Bitburg, den 03.03.2003
(Stempel) i.A.
Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg - Land

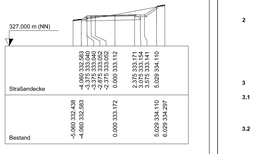
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung baurechtlicher Vorschriften vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
2. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung des Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3274) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
5. Landbeschaffungsgesetz
6. Landeskultivierung für Rheinland-Pfalz (LBauGr) vom 24.11.1969 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvereinfachungsrechtlicher Vorschriften vom 01.11.1999 (GVBl. S. 421)
7. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 1. Landesgesetz zur Änderung baurechtsspezifischer Vorschriften vom 22.12.1999 (GVBl. S. 415)
8. Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz -LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Landesgesetzes über Naturschutz und Landespflege und zur Umsetzung von 12.10.1999 (GVBl. S. 325), zuletzt geändert durch § 41 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 548)
9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178)
10. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1989 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 7 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvereinfachungsrechtlicher Vorschriften vom 05.11.1999 (GVBl. S. 427).

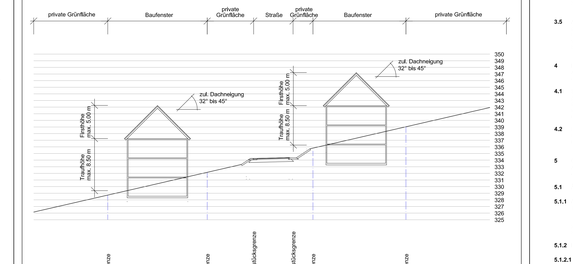
Schnitt A - A
M 1 : 250



Schnitt B - B
M 1 : 250



Schnitt C - C
M 1:250



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4Abs. 6 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind aber ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,60 festgesetzt.
Es sind maximal *zwei Vollgeschosse zulässig.* Eine Überschreitung der Höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein Vollgeschoss im Dachraum gemäß § 2 Abs. 4 LBauO handelt.

3 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

3.1 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Gebäudestellung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude parallel zu der der Straße zugewandten Grundstücksseite stehen. Geringfügige Abweichungen im Bereich des Hauptgebäudes können sowohl parallel als auch senkrecht zur Baugrenze ausgerichtet sein. Nebengebäude, mit der Ausnahme von Garagen, sind im grundstücksrückseitigen Teil zu errichten. Von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenze und der Hauptfirstrichtung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB
1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf auf der gesamten, straßenseitigen Breite des Grundstücks nicht unterhalb der Straßenvorgrenzung liegen (siehe Skizze).
2. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 5,00 m über der Oberkante der Vollgeschossdecke des Obergeschosses liegen (siehe Schnittschema).
3. Die Traufhöhe darf talseitig maximal 8,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen (siehe Schnittschema).
Gültigkeit: Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen.

3.5 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 LBauO RP
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

4.2 Kleinkläranlagen
Bis zum Anschluss der Ortsgemeinde Seffern an die gesplante Gruppenkläranlage sind für die häuslichen Abwässer Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261, Teil 1, vorzusehen.

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

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1.1 Außenwandflächen
1. Die Außenwandflächen und außen sichtbaren Konstruktions- und Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialauswahl landschaftsgerecht abzustimmen.
2. Holzhäuser als Naturbaustein- oder Blockhrückbauer sind unzulässig.
3. Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig.

5.1.2 Dachgestaltung

5.1.2.1 Dachform und Dachneigung
1. Es sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 45° zulässig.
2. Bei Ausführung als Nichtgenehmigungsfrei, Gründach oder Solardach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

5.1.2.2 Dacheindeckung
1. Dacheindeckungen sind ausschließlich in dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau und schwarz zulässig. Hochglänzende Dachziegel sind unzulässig.
2. Für Treibeisschutz ist ein Dachüberstand von 0,6m zulässig.
3. Gründächer sind zulässig.

5.1.2.3 Dachaufbauten
1. Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen, ect.) die Höhe der Hauptfirsthöhe nicht überragen.
2. Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelwänden entfernt sein.
3. Die maximale Breite einzelner Dachgauben darf 2,80 m nicht überschreiten.
4. Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Flurlinie zulässig.
5. Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und Dachgauben-Ansätze (Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 2/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
6. Die Dachaufbauten sind in Farbe und Material dem Hauptdach anzupassen und auszuführen.

5.1.3 Gebäudegestaltung
1.Dreipegel sind nur bis max. 80 cm zulässig, wenn die max. Traufhöhe nicht überschritten wird.

5.2 Gestaltung der Außenanlagen

5.2.1 Einfriedungen
Einfriedungen müssen als begrünte, kniehohe/dickige Drahtgeflechte, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Sandsteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung ausgeführt werden.

5.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Gelände(höhen zulässig und, wenn möglich, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

5.2.3 Stützmauern
Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die Gelände und den Gebäuden zugewandte Freiflächen und bebaubare herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (Bruchsandstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder begrünt auszuführen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9a BNatSchG

6.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
§ 19 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9a BNatSchG
§ 17 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 BauNVO
§ 19 Abs. 4 BauNVO
Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche wird die Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Pflaster mit breiten Fugenanteil, Rasenwaben, Schotterrasen) herzustellen. Weiter vorgesehen ist die Anlage von Zisternen mindestens 5,00 cbm zu befestigen. Die Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche selbst oder über angrenzenden Gartenflächen ist sicherzustellen.

6.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Für das auf den Baugrundstücken, sowie das auf den Straßen, Gehwegen und Wegflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser, sind auf den öffentlichen Grünflächen Rückhaltemulden mit Versickerungsmöglichkeit anzulegen. Die Rückhaltemulden können auch bepflanzt werden. Es sollen hierzu heimische Sträucher und Bäume verwendet werden.
Pro Quadratmeter versiegelte Fläche ist ein Muldenvolumen von 50 Liter zu schaffen. Besonders geeignet sind flache, terrasstrame Reservoirsen.
Die öffentliche Rückhalte- / Versickerungseinrichtung soll einen breitflächigen Notüberlauf zum angrenzenden Gewässer (Bakenfeller Bach) erhalten, um bei einem Regenereignis über dem Bemessungsfall ein schadloses Überfließen der Anlage zu ermöglichen.
Die Fläche C2 ist für die Zulässig des Niederschlagswassers zu der zentralen Rückhalte- / Versickerungsfläche über geschlossene Rohrsysteme bzw. über offene Gräben vorgesehen.

6.3 Fläche A: Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen (Maßn.-Nr.5)
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Fläche A ist als artenreiche Wiese zu entwickeln. Auf der Fläche sind mindestens 13 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.

6.4 Fläche B: Anlage von artenreichen Halbofenland mit Lesesteinhaufen und Entwicklung von Laubwald mit Gebüschmantel und Krautsaum (Maßn.-Nr. 6.1, 6.2, 6.3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf Fläche B sind 8 großkronige Laubbäume, einzeln oder in Gruppen, zu pflanzen. Die vorhandenen Obstbäume müssen erhalten werden. Die Pflanzungen haben mit Arten 1. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise" zu erfolgen.
Am nördlichen Rand von Fläche B ist im Anschluss an den vorhandenen Waldbestand auf einer Fläche von 2700m² Laubwald mit Eichen, Stieleichen und Vogelkirschen zu entwickeln. Dem Wald vorgelagert ist ein Gebüschmantel durch Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke zu entwickeln. Die Gebüschpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten 1. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise" zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art 50% nicht überschreiten darf. Es ist ein 5 m breiter Zwischen- bzw. anzulegenden Laubwald und Bachufersaum bei ein Abstand von 30 m einzuhalten.
Auf Fläche B ist weiterhin ein Lesesteinhaufen vollständig aus dem vor der Baufläche/renaus-nehmung dort vorhandenen Gestein zu errichten. Dabei ist allerdings eine zusätzliche Bodenüberdeckung zu vermeiden.
Die Grünen Freiflächen sind in Ansaatgrünland zu entwickeln. Die Wiese ist max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Entlang des Wäldrandes ist ein mitteltiefiger Laubboden wenn Fläche mit einer Breite von 15-20m, als großkronige solche mit einer Breite von 20-40 m bepflanzt. Mittelkronige Bäume sind in der empfohlenen Arteliste als Bäume 2 Ordnung, großkronige als Bäume 1. Ordnung aufgeführt. Regionaltypische Obstsorten sind alle, den heutigen Standortverhältnissen angepasste Kulturarten.

6.5 Fläche C1, C2: Naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen (Maßn.-Nr 7.1, 7.2, 7.3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB
Fläche C1 und C2 sind als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.
Die Versickerungsflächen sind als offene, naturnah beplantbare Mulden und Rinnen zu gestalten, wobei die verbrendeten Bodenmodellierungen zur Anlage der Mulden max. 1 m Auf- bzw. Abtrag betragen dürfen. Unsere Oberfluß zum Bakenfeller Bach hin, die Regenspätwirkungen können, sind bei Bedarf vorzusehen. Bei Umsetzung der Mulden ist eine Zwischenzone von max. 1,2 m zulässig, wobei die Zäune in Gehölze bzw. Sukzessionsflächen zu integrieren sind.
Auf Fläche C1 wird 30% der Fläche der Versickerungsmulden der Sukcession zu überlassen. Dies betrifft vor allem die Randbereiche, die nicht aus Gründen der Bewirtschaftung offenzuhalten sind. In den Grünen Bereichen der Mulden sind Baumweiden (Salix alba, Salix fragilis - keine Trauerformen) oder Schwarzerlen (Alnus glutinosa) einzeln oder in Gruppen zu je 3 Bäumen (Stammböcche) in einer Dichte von mindestens 1 Baum bzw. Gruppe je volle 200 qm Fläche zu pflanzen.
Die Gehölzpflanzungen sind in Obstbaumbäumen von mindestens 3m Breite naturnah zu entwickeln. Sie sollen auf zu 30% über Ulmiflora Broch- und Baumweiden (Salix fragilis, Salix alba) sowie Schwarzerlen (Alnus glutinosa) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Gewässerentwicklung ist der Eigendynamik zu überlassen. Die offenen Bereiche sind extensiv durch Mahd zu pflegen, d.h. alle 4 Jahre im August / September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.
Auf Fläche C2 ist auf 50% der Fläche eine mindestens 2-reihige Hecke zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten 1. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise" zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art an Gesamtbestand an Gehölzen max. 25 x1, beträgt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 x n.

7.0 Sonstige Maßnahmen im Gestaltungsbereich

7.1
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
zu 20dm² Baumgrundfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe des Baumes, 80 cm zulässig), wenn die max. Traufhöhe nicht überschritten wird.

7.2
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Nadelgehölzkulturen zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

7.3
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fluchtwege und Zufahrten zu Gebäuden und Parkplätzen nur in einer teilverwassigenden Ausführung (Pflaster mit breitem Fugenanteil, Rasenwaben, Schotterrasen und vergleichbarer) zulässig.

8 Empfehlungen, Hinweise

8.1 Entwässerung
Es wird empfohlen, auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungssystem anzuschließen.

8.2 Pflanzempfehlung
Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterlich nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die nachfolgend genannten Arten vorgeschlagen:

Bäume 1.Ordnung:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Ordnung:
Birke (*Betula pendula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Italienische Pappel (*Populus nigra "Italica"*)

Feuchte Standorte (Versickerungsmulden):
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Salweide (*Salix caprea*)
Ohrwidde (*Salix aurita*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Sträucher:
Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzengrößen:
Hochstamm, Stz mind. 14/16
Heister, 3-3xv, mind. 200-250
Obstbaum Hochstamm, Stz mind. 8/10
Bäume<2-3xv, >60/100

9 Erdarbeiten (Maßn.- Nr. 4)
Die Bodenarbeiten (Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens) sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Der Oberboden ist abseits von Baubetrieb gesondert zu lagern und darf nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeiten von mehr als 9 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Vorwegbaumaßnahmen, z.B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der gesamte Vegetationsfläche mindestens 60 cm tief, z.B. durch Auflockern, zu lockern.

10 Flächenbefestigungen (Maßn.- Nr. 2, 3)
Zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, so dass bei normalen Regenereignissen nur ein sehr geringer Oberflächenabfluß stattfindet. Hierzu ist die Verwendung von Rasengittersteinen, Ineffugungen und offenporigen Pflasterungen und sonstigen wasserdurchlässigen Materialien geeignet.
Eine Ausnahme stellen Parkplätze dar. Auf regelmäßig genutzten KfZ - Stellplätzen ist aufgrund der möglichen Verunreinigung des Bodens mit Öen etc. i.d.R. auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu verzichten. Auch Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Hofflächen in größe Belastungsgrad (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) empfohlen werden, da hier in der Wurzelzone ein Abbau von Schadstoffen stattfinden kann. Dabei ist allerdings eine zusätzliche Vegetationsbedeckung der Zwischenfuge durch nachträglichen Anlage und Pflege zu gewährleisten. Dauerparkflächen sollten wegen der sehr schlechten Wuchsbedingungen stets mit nahezu unzerstörbaren Belägen befestigt werden, die jedoch einen geringen Abflußbeiwert haben sollen.

11 Pflanzung von Laub- / Obstbäumen auf privaten Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen (Maßn.- Nr. 5, 6.1, 10)
Auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen ist zwecks ökologischer Aufwertung, Eingrünung und Gestaltung die Pflanzung großkroniger Laubbäume (Pflanzenqualität mindestens 16/18, 3xv), bzw. hochstämmiger Obstbäume (regionaltypische Sorten) vorgesehen. Züchterlich bearbeitete, sehr stark belastende Kulturformen sowie klein- und halbstämmige Obstbäume erfüllen dieser Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Arteliste in Kapitel 8.2) zu verwenden. Als mittelkronige Laubbäume werden Bäume mit einer Endhöhe von 15-20m, als großkronige solche mit einer Endhöhe von 20-40 m bezeichnet. Mittelkronige Bäume sind in der empfohlenen Arteliste als Bäume 2 Ordnung, großkronige als Bäume 1. Ordnung aufgeführt. Regionaltypische Obstsorten sind alle, den heutigen Standortverhältnissen angepasste Kulturarten.

12 Anlage eines Gebüschmantels am Waldrand (Maßn.- Nr. 6.3)
Die Anlage eines Gebüschmantels entlang des neu anzulegenden Laubwaldes hat mit heimischen und standortgerechten Straucharten bei einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1m zu erfolgen. Die Reihen sind gegenversetzt versetzt anzulegen. Eine fachgerechte Pflege der Hecke ist durch einzelstammweises Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-20 Jahren zu sichern.

13 Pflanzung von Bäumen und Hecken auf Flächen für Versickerung (Maßn.- Nr. 7.1, 7.2)
Die Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers von den Baugrundstücken und Verkehrsflächen, so dass hier zeitweise eingestaute Mulden und Rinnen entstehen werden. Aus diesem Grund wird die Artenauswahl auf heimische, nässeverträgliche Arten eingegrenzt. Für die Bepflanzung auf Fläche C1 kommen vor allem Baumweiden und Erlen in Frage. Auf der Fläche C2 sollen bloßelweise Heckenstrukturen mit Toleranz gegenüber Einstaupehen entwickelt werden. Es sind hier die Arten 1. Ordnung bzw. Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Straucharten sollen einzelnen Bäumen 1. und 2. Ordnung bei einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1m erfolgen. Die Reihen sind gegenseitander versetzt anzulegen. In Frage kommen die Baumarten vor allem Erle, Esche und Stieleiche sowie als Sträucher: Weißerlenart und der Gemeine Schneeball, Naßlagerbäumarten sind als landschaftsfremde Gehölze nicht zulässig. Eine fachgerechte Pflege der Hecke ist durch einzelstammweises Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-20 Jahren zu sichern.

14 Verlagerung des Lesesteinhaufens (Maßn.- Nr. 6.2)
Zur möglichst leichte Wiederherstellung der Habitatbedingungen eines Lesesteinhaufens an anderer Stelle, sollen die betroffenen Steine direkt und ohne eine Zwischenherstellung (z. B. Stützung von Pflanzen- und Erdmieten) an geeigneter Stelle auf der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche abgelegert werden. Durch eine lockere Schüttung soll ein möglichst großer Hohlraumvolumen geschaffen werden. Der lesesteinhaufen ist durch bestehende und geplante Gehölze maximal 50% beschattet und der Eigentemöglichkeiten Gewissen.

15 Schutz bestehender Gehölzbestände
Bei der Abwicklung des Bauvorhabens sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. DIN 18920