

TEXTFESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

(§ 9 (7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: bis zum Flurstück Nr. 78 (Bahngelände)

Im Süden: bis zur südlichen Begrenzung der Flurstücke 26,27 und 28.

Im Westen: bis an die B 257/E29 (Europa-Straße)

Im Norden: bis zur nördlichen Begrenzung der Flurstücke 78/3, 1 und 2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 49.950 M².

2. BESONDERE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet werden abweichend zum bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolsfeld zwei Arten der baulichen Nutzung

1. WOHNBAUFLÄCHEN (W)

2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (M)

gem. § 1 (2) BauNVO spezifiziert:

Das Plangebiet wird im Norden (unter Einbeziehung der Flurstücke 1 und 2), im Westen (mit den Flurstücken 3/2, 16/1, 16/2, 24/4 und Teilen der Flurstücke 17, 18 und 23) sowie im Süden (unter Einbeziehung des Flurstückes 25) als

M I S C H G E B I E T (M1)

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Der mittlere und östliche Teil des Plangebietes (unter Einbeziehung der Flurstücke 3/1, 4, 5, 6, 14, 15, 19, 20/1, 21/1, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 28 sowie Teilen der Flurstücke 17, 18 und 23) wird hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO) mit der Bezeichnung

'ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)'

gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3. AUSNAHMEN

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des § 1 (6) BauNVO sind nicht zugelassen.

4. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16,17 BauNVO)

4.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 18 BauNVO)

Im Sinne der LBauO (§ 2 Abs. 4, Satz 4) sind zulässig:

(1)

Im Bereich der baulichen Nutzung '*Allgemeines Wohngebietes (WA)*':

2 Vollgeschosse (11)

Diese Vollgeschosse ergeben sich aus dem Vollgeschoss des Erdgeschosses (EG) und dem zum Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss (DG). Eine Überschreitung dieses Maßes ist nicht zulässig.

(2)

Im Bereich der baulichen Nutzung '*Mischgebiet (M1)*':

2 Vollgeschosse (11)

Diese Vollgeschosse ergeben sich in Anlehnung an die bestehende Bebauung aus dem Vollgeschoss des Erdgeschosses (EG) und dem zum Vollgeschoss ausgebauten Obergeschoss (OG). Der Ausbau des Obergeschosses ist in voller Raumhöhe in aufgehendem Mauerwerk zulässig. Der Ausbau eines vollgeschossigen Dachgeschosses ist nicht zugelassen.

4.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt auf:

0,3

4.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt auf:

0,6

4.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB, und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs. 1 und 2 BauNVO).

offene Bauweise. 'o'

4.4. 1 BAUWEISE IM ~ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA)'

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes (WA)o wird weiterhin festgesetzt:

nur Einzelhäuser zulässig: 'E'

4.4.2 BAUWEISE IM "MISCHGEBIET WO"

Im Bereich Mischgebietes (M1) wird weiterhin festgesetzt:

Einzel- und Doppelhäuser zulässig: 'ED'

5. ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf	400 m ² festgesetzt
Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf	20 m ² festgesetzt
Die Mindesttiefe der Baugrundstücke wird auf	20 m ² festgesetzt

5.2 BAULINIEN

(§ 2 3 Abs. 2 BauNVO)

Baulinien werden zur Bestimmung der einzuhaltenden Abstände der Bebauung von den Straßenkörpern in den folgenden Bereichen festgesetzt,

(1)

Entlang der Europastraße, entsprechend der vorhandenen Bebauung.

(2)

Beidseitig entlang der Bahnhofstraße, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung.

5.3 BAUGRENZEN

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen werden zur Bestimmung der zulässigen Abstände der Bebauung von den Straßenkörpern in den folgenden Bereichen festgesetzt:

(1)

Beidseitig entlang der Planstraße "A"

(2)

Beidseitig entlang der Planstraße "B"

(3)

Beidseitig entlang der Rathausstraße (4) In Fortführung der Bahnhofstraße im Bereich der Flurstücke 78/3 und 78/5.

5.4 BEBAUUNGSTIEFE

(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bestimmung der Bebauungstiefen der Flurstücke erfolgt neben der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen zusätzlich entweder durch:

(1)

Hintere Baugrenzen, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, oder durch

(2)

Festsetzungen von hinteren und seitlichen Baugrenzen in Anlehnung an die Regelungen des § 8 LBauO, oder durch

(3)

Festsetzung einer Bebauungstiefe (Planstraße W) als absoluter Zahlenwert.

5.5 NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLÄCHEN (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5.5.1 FREIFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Sicht-, Stellflächen (vgl. 7.2) und Zuwege als Grün- und Pflanzflächen anzulegen. Je 200 M² unbebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag).

5.5.2 SICHTFLÄCHEN

Die Sichtflächen an den Einmündungen der Bahnhofstraße, der Rathausstraße und des Parkplatzes am Rathaus in die Europastraße sind von Bebauung, höherem Bewuchs, Lagerungen und Stapelungen freizuhalten. Die Maximalhöhe hierfür beträgt jeweils 0,70 Meter bezogen auf die Straßenoberkante.

6. NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Beachtung der Ziffer 5.2-5.4 in Verbindung mit den in der LBau0 vorgegebenen Bestimmungen (§§ 6-9 LBau0) zulässig.

7. STELLPLÄTZE, GARAGEN

(§ 21 a BauNVO)

7.1 GARAGEN

Garagen sind so zu planen, dass sie sichtbarer Bestandteil der Wohngebäude werden.

Freistehende Garagen oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in der Form von Car-Ports, sind nicht zulässig. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, sofern sie den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.

7.2 GARAGENZUFahrTEN

Die Tiefe der Garagenzufahrt muss von der Straße aus gemessen mindestens 5,00 Meter betragen. Die erforderlichen Stellflächen sind auf dem Baugrundstück sicherzustellen. Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz verwendet werden.

Bei der Neuanlage bzw. Änderung der Erschließungsflächen sind auch im privaten Bereich durchsickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die Garagenzufahrten, die Zugänge zu den Gebäuden sowie die Hofflächen sind in durchsickerungsfähigen Materialien (Pflaster o.ä.) auszuführen. Die Ausführung in Bitumen-Schwarzdecke, Beton oder sonstigen undurchlässigverfugten Platten- oder Steinbelägen ist nicht zugelassen.

8. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die wesentlichen Gebäudeteile (Haupt-Firstrichtung) sind in der durch das (◀----▶)-Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

9. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens darf bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 Meter über Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 LBauO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 DACHFORMEN

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft, sind für den gesamten Bereich nördlich der Rathausstraße **nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern**

zugelassen.

Ausnahmsweise können Krüppelwalme zugelassen werden, wobei die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) 1/3 der Gesamtortganglänge nicht überschreiten darf.

Im Bereich südlich der Rathausstraße sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung zusätzlich auch Walmdächer zugelassen.

1.2 DACHNEIGUNGEN

Die Dachneigung muss bei allen Dächern

mindestens 35° (Altgrad) und darf **höchstens 45° (Altgrad)** betragen.

1.3 FIRSHÖHE

Die Firsthöhe darf im Bereich des **Mischgebietes (M1)** entlang der Europastraße das Maß von

11,00 Meter

bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.

Im Bereich des **Mischgebietes (M1)** entlang der Rathausstraße darf unter Beachtung der zulässigen Dachneigungen, die Firsthöhe der bestehenden Gebäude bzw. die Maximalhöhe von

11,00 Meter

nicht überschritten werden.

Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** darf die Firsthöhe das Maß von

8,50 Meter

bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.

1.4 TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe darf im Bereich des **Mischgebietes (M1)** das Maß von

6,00 Meter

bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten. Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** darf die Traufhöhe das Maß von

3,75 Meter nicht überschreiten.

1.5 DREMPELHÖHE

Drempel sind nur im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Eine Drempelhöhe von 1,00 Meter, gerechnet von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur bei unterschiedlichen Giebelbreiten zulässig.

1.6 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Einzelbreiten der Dachaufbauten dürfen jedoch $1/6$ der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als $1/2$ der First bzw. Trauflänge betragen.

1.7 DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und in der Farbe

"anthrazitgrau"

auszuführen.

Ausnahmsweise können Tonziegel in der Farbe 'naturrot" verwendet werden. Für bereits andersfarbig bzw. mit weichem Material gedeckte Dächer gilt Bestandsschutz.

Über die Ausnahme entscheidet der Gemeinderat. Die Ausnahme kann angewendet werden, wenn die Dacheindeckung mit dem Baustil des Gebäudes harmoniert.

- 2.** Eingangsüberdachungen als Einzelüberdachungen sind nicht zulässig. Eingangsüberdachungen sind nur dann zulässig wenn sie Bestandteil des Hauptbaukörpers sind und mit diesem eine gestalterische Einheit bilden.

3. AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Stark strukturierte Putzoberflächen sind gleichfalls nicht zugelassen.

Wandverkleidungen und Verblendungen jeglicher Art sind nicht zugelassen.

8.4 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken (vorzugsweise Hainbuche) oder Holzzäunen (vorzugsweise senkrechter Staketenzaun) zugelassen. Zugänge zu den baulichen Anlagen können mit verschließbaren Türen oder Toren versehen werden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist die Höhe der Einfriedungen auf 0,70 Meter zu begrenzen.

Auf seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbegrenzungen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 50 Meter zulässig.

Wird die Einfriedung in Heckenform ausgeführt, sind nur einheimische Gehölze zugelassen.

Einfriedungen der vorgeschlagenen Arten sind mit einem Abstand von 0,50 Meter zum befestigten Fahrbahnrand anzulegen.

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

1. BESTAND

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,25 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand.

Entlang der Bahnhofs-, Europa- und Rathausstraße sind bereits zahlreiche Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut worden.

Die Freiflächen an den Einfamilienhäusern werden überwiegend als Garten genutzt und sind teilweise mit Bäumen bestanden. Neben den zahlreich vorhandenen Koniferen ist die Birke bei den Laubbäumen vorherrschend.

Die Bahnhofsstraße wird von 40 ca. 80-jährigen Winterlinden gesäumt, die als Naturdenkmal 'Lindenallee Bahnhofstraße' unter Schutz gestellt wurden.

Die zur Zeit noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt: Zwischen Rathaus- und Bahnhofstraße liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Bei den Flächen nördlich der Bahnhofstraße, der Parzelle 16/2, die im Anschluss an die Bebauung der Bahnhofstraße liegt, sowie der Parzelle 26, dem künftigen Parkplatz, handelt es sich um Fettwiesen (Grünland mittlerer Standorte), die mehrmals pro Jahr gemäht werden.

An das Plangebiet schließt sich im Norden intensiv genutztes Grünland, im Süden und Westen die vorhandene Bebauung an. Im Osten wird das Plangebiet durch die derzeit noch vorhandene Bahnlinie begrenzt, in deren Randbereich sich ein ca. 15 m breiter Vegetationsstreifen mit Ruderaflora entwickelt hat. An die Bahnlinie schließen sich ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzflächen an.

2. BEWERTUNG DES BESTANDES

Das Plangebiet gliedert sich in landwirtschaftliche Nutzflächen und die bereits bebauten Grundstücke entlang den vorhandenen Straßen.

Aufgrund der überwiegend intensiven Bewirtschaftung fehlen in den Acker- und Grünlandflächen landschaftsgliedernde Elemente wie Einzelbäume und Hecken

vollständig. Die intensive Nutzung führt zu einer Artenarmut, da sich unter diesen Bedingungen nur wenige konkurrenzstarke Arten ohne besondere Standortansprüche halten können. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere die Ackerflächen, sind daher nur von geringer ökologischer Bedeutung.

Im Gegensatz dazu sind die bebauten Grundstücke entlang der vorhandenen Straßen durch Einfriedungen aus Hecken sowie zahlreiche Bäume und Sträucher kleinteilig gegliedert. Sie bieten damit verschiedenen Tierarten Lebensraum, verbessern das Kleinklima und beleben das Ortsbild.

Herausragende Bedeutung für das Ortsbild hat die als Naturdenkmal ausgewiesene Lindenallee entlang der Bahnhofstraße. Die etwa 80-jährigen Winterlinden stellen die einzige Allee dieser Größenordnung in der Ortsgemeinde Wolsfeld dar und prägen wesentlich das Ortsbild. Im Plangebiet bilden sie den einzigen zusammenhängenden Baumbestand dieser Altersklasse. Neben ihrer Bedeutung für das Ortsbild verbessern die Linden das Kleinklima und dienen verschiedenen Tierarten als Brut- und Nahrungsbiotop (insbes. Bienen).

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und grenzt im Norden und Osten an die freie Landschaft. Während es im Norden durch vorhandenen Baum- und Strauchbestand teilweise in die Landschaft eingegliedert ist, fehlt im Osten aufgrund der angrenzenden Bahnlinie und der intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung in diesem Bereich eine landschaftliche Einbindung vollständig.

LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die übergeordnete landespflegerische Zielsetzung ergibt sich aus § 1 LKIG:

1. Erhaltung der Leistungsfähigkeit und Entwicklung eines nachhaltig funktionsfähigen Naturhaushaltes einschließlich der Naturgüter,
2. Sicherung und Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, insbesondere der Freiräume im Siedlungsbereich

als Lebensgrundlage und für die Erholung des Menschen.

Für das Plangebiet lassen sich aus diesen generellen Forderungen folgende Ziele konkretisieren:

1. Erhaltung, Pflege und Entwicklung der als Naturdenkmal besonders geschützten Lindenallee in der Bahnhofstraße,
2. Minimierung der Flächenversiegelung,
3. Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft,
4. Einbindung des Baugebietes in die Ortslage,
5. Durchgrünung des gesamten Baugebietes,
6. Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als dauerhaft zu begrünende Flächen.

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gem. § 17 LKIG ist in der Begründung zum Bebauungsplan zur Umweltverträglichkeit darzulegen:

1. aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird,
2. wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

zu 1.

Das Bebauungsplangebiet beschränkt sich auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die nur von geringer ökologischer Bedeutung sind. Schutzwürdige Flächen werden durch das Baugebiet nicht berührt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt das geplante Baugebiet für die als Naturdenkmal besonders geschützte Lindenallee in der Bahnhofstraße dar. Für die Einfahrt in die neu zu schaffende Wohnstraße (Planstraße A) muss eine Linde gefällt werden, da die vorhandene bauliche Situation keine andere umweltverträglichere Einfahrtsmöglichkeit bietet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beabsichtigt die Ortsgemeinde, die Einfahrt in das dort geplante Wohngebiet zwischen zwei Linden, die sieben Meter voneinander entfernt stehen, zu legen.

Um die Beeinträchtigung der beiden Linden durch Wegebaumaßnahmen zu minimieren, soll die Einfahrt lediglich 3,00 m breit und mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (Rasenspflaster oder wassergebundene Decke) ausgebaut werden. Außerdem sind vor und während der Baumaßnahme Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen, insbesondere:

- **Schutz des Stammbereichs durch einen Zaun,**
- **Ausschachtungen im Wurzelbereich ausschließlich in Handarbeit.**

Um eine Gefährdung des Lindenbestandes durch an- und abfahrende Baustellenfahrzeuge zu vermeiden, beabsichtigt die Ortsgemeinde, während der Bauzeit eine Baustellenzufahrt von der Europastraße über das Tankstellengelände einzurichten. Das Tankstellengelände kann für diese Zwecke genutzt werden, da die zu bebauenden Grundstücke und die Tankstelle demselben Eigentümer gehören.

Neben der Beseitigung der Linde, für die es einer Genehmigung der unteren Landespflegebehörde bedarf, stellt insbesondere die geplante Bodenversiegelung durch Straßenneubau und Bebauung eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die Ressource Boden als Lebensraum und Lebensgrundlage steht nur begrenzt zur Verfügung und ist nicht vermehrbar. Durch die oben angeführten Baumaßnahmen geht Bodenfläche verloren, die für andere Funktionen - Standort für Pflanzen, Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft, Speicher und Filter für den Wasserhaushalt - nicht mehr zur Verfügung steht.

zu 2. Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen

Gem. § 5 LPflG hat derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen.

Die Beseitigung der Linde in der Bahnhofstraße stellt aus den vorgenannten Gründen einen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Er ist daher in angemessener Frist auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahme sieht die Gemeinde vor, die derzeit bestehende Lücke innerhalb der Lindenallee durch die Neupflanzung einer Linde mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu schließen.

Außerdem werden zur Verbesserung des Ortsbildes weitere Linden entlang der Planstraße A gepflanzt.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Bodenversiegelung ist nicht ausgleichbar.

Um die Versiegelung zu minimieren, wird der geplante Parkplatz an der Kirche als Schotterrassen angelegt und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Da die Bodenversiegelung ansonsten nicht ausgleichbar ist, erfolgt die Kompensation durch die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes an anderer Stelle. Dazu dienen die folgenden Festsetzungen:

1. **Pro 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Eiche, Linde, Buche, Ahorn, Eberesche) oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen,**
2. **die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen, die dauerhaft zu begrünen sind, festgesetzt,**
3. **entlang der Planstraße A werden zwei Vegetationsstreifen mit einer Breite von 2,50 m als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die extensiv zu pflegen sind,**
4. **an der Grenze des Baugebietes zur freien Landschaft sowie im Bereich des Parkplatzes bestehen Pflanzgebote für heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume.**

Artenliste

Nachstehende Arten sind bei der Aufpflanzung an den Grenzen des Plangebietes (Pflanzgebot) sowie der Begrünung der privaten Grünflächen zu verwenden.

Entlang der Grenzen des Plangebietes sind die Bäume versetzt anzuordnen. Der Stammumfang (STU) soll mindestens 10-12 cm betragen.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
sowie	
Hochstamm-Obstbäume (regional-typische Sorten)	

Diese Festsetzungen dienen zugleich auch der Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft und die Ortslage sowie der Durchgrünung des gesamten Baugebietes.

Wolsfeld, 15. Februar 1993
Nik. Dimmer
Ortsbürgermeister

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
(Paragraph 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(Paragraph 9 Abs. 1 BauGB, Paragraph 1 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1.1 Das Plangebiet wird im Westen entlang der Europa-Straße Teilflächen der Flurstücke 35, 34, 32/1) als
"Mischgebiet (MI)"
gem. Paragraph 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Das Plangebiet wird im Osten (33/1, 32/4, 32/3, 32/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 32/1, 34 und 35) als
"Allgemeines Wohngebiet (WA)"
gem. Paragraph 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.3 Ausnahmen gem. Paragraph 4 Abs. 3 und Paragraph 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.1.4 Maß der baulichen Nutzung
- 1.1.4.1 Die Grundflächenzahl GRZ (Paragraph 19 Bau NVO) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt auf 0,3.
- 1.1.4.2 Die Geschossflächenzahl GFZ (Paragraph 20 BauNVO) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt auf 0,6.
- 1.1.4.3 Bauweise Paragraph 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB, Paragraph 22 BauNVO)
- im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" offene Bauweise: "O"
nur Einzelhäuser zulässig: "E"
 - im "Mischgebiet (MI)"
offene Bauweise: "O"
Einzel- und Doppelhäuser zulässig: "ED"
- 1.1.4.4 Zahl der Vollgeschosse (Paragraph 20 BauNVO)
- im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)"
2 Vollgeschosse (II)
(Erdgeschoss (EG) sowie ausgebautes Dachgeschoss (DG) als Vollgeschoss, eine Überschreitung ist nicht zulässig)
 - im "Mischgebiet (MI)"
2 Vollgeschosse (II) (Erdgeschoss (EG) sowie Obergeschoss (OG) als Vollgeschoss, Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nicht zulässig)
- 1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Paragraph 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB, Paragraph 23 BauNVO)
- 1.2.1 Als Baulinie (Paragraph 23 Abs. 2 BauNVO) wird die vor-handene Bebauung entlang der Europa-Straße festgesetzt. Auf dieser Linie muss bei baulichen Veränderungen gebaut werden.

- 1.2.2 Baugrenzen (Paragraph 23 Abs. 3 BauNVO) werden beidseitig entlang der Planstraße festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten.
- 1.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke:
500 qm
- 1.2.4 Mindestbreite der Baugrundstücke:
20 m
- 1.2.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Ne-benanlagen im Sinne des Paragraphen 14 BauNVO zugelassen werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzflächen anzulegen (Ausnahmen. Einfahrten, Zuwegung, Sicht- und Stellflächen).
- 1.2.6 Stellplätze, Garagen
(Paragraph 21a BauNVO)
- 1.2.6.1 Garagenzufahrten müssen mindest 5,00 m, von der Straße aus gemessen, betragen. Die erforderlichen Stellflächen sind auf dem Baugrundstück sicherstellen.
- 1.2.7 Höhenlage der Baukörper (Paragraph 9 Abs. 2 BauGB) Die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenoberkante liegen.
- 1.2.8 Soweit eine unmittelbare Einleitung von Kellerwässern in den Straßenkanal nicht möglich ist, sind Hebeanlagen gemäß der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeindewerke einzubauen.
2. Gestalterische und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
(Paragraph 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Paragraph 86 Abs.1 und Abs.6 LBauO)
- 2.1 Einfriedungen sind als senkrechte Staketenzäune oder Laubhecken zulässig.
max. Höhe entlang der Straße: 1,00 m
max. Höhe seitliche und rückwärtige Grundstücksbegrenzung: 1,50 m
- 2.2 Eingangsüberdachungen müssen im Bereich 2 mit dem Wohngebäude eine gestalterische Einheit bilden; sie sind als Abschleppungen des Daches oder als Zwerchgiebel auszubilden.
- 2.3 Wandverkleidungen und Verblendungen jeglicher Art sowie stark strukturierte Putzoberflächen sind nicht zulässig. Der Außenanstrich darf nicht in einem grellem oder starkleuchtendem Farbton ausgeführt werden.
- 2.4 Als Dachformen sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zugelassen. Krüppelwalme sind ausnahmsweise zulässig, wobei die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) 1/3 der Gesamtortganglänge nicht überschreiten darf.
- 2.5 Die Dachneigung muss mindestens 35 (Altgrad) und darf höchstens 50 (Altgrad) betragen.

- 2.6 Firsthöhe im "Mischgebiet (MI)":
max. 11,00 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens Firsthöhe im
"Allgemeinen Wohngebiet (WA)":
max. 8,50 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens
- 2.7 Traufhöhe im "Mischgebiet (MI)":
max. 6,00 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens
Traufhöhe im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)":
max. 3,75 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens
- 2.8 Drenpel sind nur im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" zulässig.
Die Drenpelhöhe darf 1,00 m, gerechnet von der Oberkante des
Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.
Ist das Gebäude versetzt angeordnet, sind bei unterschiedlichen Giebelbreiten
Ausnahmen zulässig.
- 2.9 Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und der Farbe
"anthrazit-, schiefergrau" oder in Naturtonziegel (naturrot) auszuführen.
- 2.10 Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben zulässig. Die
Breite der Gaube darf 1/6 der Firstlänge nicht über
schreiten. Gemauerte Zwerchgiebel (max. Breite 1/3 der Firstlänge) sind
zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr
als 1/2 der Firstlänge betragen.
- 2.11 Dachvorsprünge sind am Giebel bis max. 0,20 m und an der Traufe bis max.
0,40 m über die Außenwand hinaus erlaubt.
Die Pfetten dürfen die Giebelwand nicht durchdringen

3. Pflanzbindungen - Pflanzpflichten (Paragraph 9 Abs.1, 25 BauGB)

- 3.1 Bestehende Obstgehölze außerhalb der gepl. Baufläche sind zu erhalten und
vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- 3.2 Pro Wohnbaugrundstück ist je 200 qm nicht bebaubare Grundstücksfläche
mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu
pflanzen.
- 3.3 Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrün ist nur als Solitärgehölz
zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
Folgende Arten sind zur Eingrünung geeignet:

Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparra)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus),
Vogelkirsche (Prunus avium)
hochstämmige Obstbäume

Sträucher: Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Holunder (Sambucus racemosa)
Wildrosen (Rosa)
Weißdorn (Crateagus oxyacantha)

Liguster (Ligustrum vulgare)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Paragraph 9 Abs.1, 20 BauGB)

4.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.

4.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.

Die mit F 1 gekennzeichnete Fläche ist extensiv zu bewirtschaften: -Mähd: max. zweimalige

- Mähd nicht vor dem 15. Juni, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung oder

- Beweidung: max. zwei Pferde oder zwei Rinder, Viehbesatz nicht vor dem 15. Juni, keine Futter gaben. Die Fläche ist mit Hochstamm-Obstbäumen (Stammhöhe mind. 1,80 m) im 10 * 12 m Verband zu überstellen. Die Gehölze sind gegen Windwurf und Verbiß zu sichern (z.B. mit Stacheldraht umwickelte Dreiböcke).

Mit der extensiven Nutzung der ausgewiesenen Ersatzfläche ist ab Januar des Jahres zu beginnen, der auf den rechtskräftigen Bebauungsplan folgt. Die Gehölzpflanzung auf der mit Fi gekennzeichneten Fläche ist aus Kostengründen spätestens in der dritten Pflanzperiode, die auf den rechtskräftigen Bebauungsplan folgt, auszuführen.

Wolsfeld, 28.11.1994

Empfehlungen

1. Garagen sollen nach Möglichkeit in die Wohngebäude integriert werden. Es sind jedoch freistehende Garagen und Carports zulässig.
2. Wasser aus Drainagen sollte nicht in den Straßenkanäleingeleitet werden. Dachwässer sind nach Möglichkeit sammeln und zur Gartenbewässerung o.ä. zu verwenden; überschüssiges Dachwasser sowie Niederschlagswasser vonbefestigten anderen Flächen soll nach Möglichkeit aufdem Grundstück versickern.
3. Stellplätze, Hoffflächen und Zufahrteh sollen mit wasser-durchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sindz.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.

Wolsfeld, 28.11.1994
