

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 298 "Ortsabrundung Bisholder"**

### I. Allgemeine Festsetzungen

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführten Ausnahmen allgemein zulässig und die in Nr. 2, 3, 4, 5 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig

### 2. Garagen und Stellplätze

2.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind außer an den dafür vorgesehenen Stellen Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig, wenn sie in einem Bereich errichtet werden, der durch die verlängerte vordere und hintere Baugrenze (bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie) begrenzt wird.  
Falls nicht anders bestimmt, ist vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

### 3. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

- 3.1 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Abfall- und Wertstoffbehälter wie unter 6.5 zulässig.  
Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter 6.3 geregelten Einfriedigungen sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen über 0,5 qm Größe und Warenautomaten unzulässig.
- 3.3 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90 m sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, wenn sie einschließlich des Mastes eine Höhe von 8,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ziffer 6.2 h) bleibt unberührt.

### 4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 4.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen, mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge, sind als Grünfläche anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenfläche mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.
- 4.2 Zur Gestaltung des Straßenraumes ist auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen, je Hausgrundstück mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Baum zu pflanzen (zu verwendende Arten, s. Pflanzliste 4).

### 5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

5.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers ist auf den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für Bordsteine zuzulassen.

- 5.2 Bei Straßen und Wegen, die im Geländeeinschnitt bzw. -auftrag liegen, müssen Böschungen bis zu einer Breite von 2,0 m geduldet werden.
- 5.3 Bei dem Teil des Buswendeplatzes, der im Geländeauftrag liegt, werden Böschungen bis 0,9 m Breite festgesetzt.

#### 6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 LBauO

- 6.1 Bei Gebäuden, bei denen keine Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOKE) in m ü. NN erfolgt ist, darf die FOK Erdgeschoß bergseitig nicht über das ursprüngliche Gelände herausragen.
- 6.2 Für die äußere Gestaltung der ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis zu 40° zulässig,
  - b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
  - c) die Kombination verschiedener Gauben auf einer Dachseite ist unzulässig,
  - d) die Gauben sind, wenn sie als Fensterband errichtet werden, ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten,
  - e) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
  - f) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,
  - g) Drempele bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Die Drempele Höhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen,
  - h) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 0,90 m sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.
- 6.3 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis 0,80 m zulässig.
- 6.4 Festsetzungen für Garagen:  
Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rund- bzw. Zeltgaragen).
- 6.5 Zur Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder
  - b) wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt, Nischen in den Außenwänden der Garagen oder

- c) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
- d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölzen abgepflanzt werden.

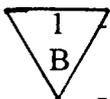
## II. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

### 1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den mit Buchstaben B 1 - B 5 gekennzeichneten Flächen gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

Darüber hinaus gilt für alle zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher, daß ausgefallene Gehölze spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen sind.

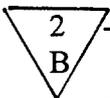
#### 1.1 Entwicklung der Flächen zu extensiv genutzten Streuobstwiesen:



Erhalt der vorhandenen hochstämmigen Obstgehölze,

- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (zu verwendende Arten und Sorten vgl. Pflanzliste 1) in unregelmäßigen Abständen, Pflanzdichte mind. 30 Stück/ha,
- Einsatz von Grünland (zu verwendende Saatmischung vgl. Anhang),
- extensive Bewirtschaftung (2-schürige Mahd (Juni/Juli, August/September), keine Düngung, kein Pestizideinsatz).

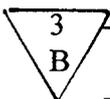
#### 1.2 Entwicklung der Flächen zu extensiv genutzten Streuobstwiesen:



Erhaltung vorhandener Obstgehölze

- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (zu verwendende Arten und Sorten vgl. Pflanzliste 1) in unregelmäßigen Abständen, Pflanzdichte mind. 30 Stück/ha,
- extensive Bewirtschaftung (2-schürige Mahd (Juni/Juli, August/September), keine Düngung, kein Pestizideinsatz).

#### 1.3 Entwicklung von Übergangsfleichen



Erhaltung vorhandener Obstgehölze

- Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen (zu verwendende Arten und Sorten vgl. Pflanzliste 1) in unregelmäßigen Abständen, Pflanzdichte mind. 30 Stück/ha,
- vorhandene hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten,

- extensive Bewirtschaftung (2-schürige Mahd (Juni/Juli, August/September), keine Düngung, kein Pestizideinsatz,
- auf die Abzäumung der Grundstücke zwischen den Parzellen ist innerhalb der Maßnahmen zu verzichten.

#### 1.4 Entwicklung eines blütenreichen Krautstreifens und einer Obstbaumreihe entlang des Bisholder Weges

- 4  
B
- Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen (zu verwendende Arten und Sorten vgl. Pflanzliste 1)
  - Reihenpflanzung, Pflanzabstände 10-20 m,
  - Einsaat heimischer Kräuter und Gräser (zu verwendende Saatmischung vgl. Anhang),
  - Offenhaltung der Krautflur durch sporadische Mahd ca. alle 3 Jahre nach Maßgabe des Zustandes.

- 5  
B
- 1.5 Anpflanzung einer dichten Heckenstruktur (zu verwendende Arten und Pflanzdichte vgl. Pflanzliste 2).

#### 2. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a, b BauGB

Erhaltung der vorhandenen Vegetation auf den mit Buchstaben B 6 - B 7 gekennzeichneten Flächen, insbesondere auch Bindung für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher als Ersatz für ausgefallene Gehölze.

- 6  
B
- 2.1 Erhaltung der verbrachten Streuobstwiesen am Schwellenberger Graben (§ 9 (1) 25 b BauGB).
- 7  
B
- 2.2 Erhaltung der Flächen in der derzeitigen Nutzung, Erhalt der Gartenflächen und der Streuobstwiesen, Nachpflanzen abgängiger Obstbäume (zu verwendende Arten und Sorten vgl. Pflanzliste 1) (§ 9 (1) 25 b BauGB).

#### 3. Maßnahmen auf nicht überbauten und nicht überbaubaren Freiflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf allen nicht überbauten und nicht überbaubaren Freiflächen im Innenbereich sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu erhalten bzw. bei Neupflanzung zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

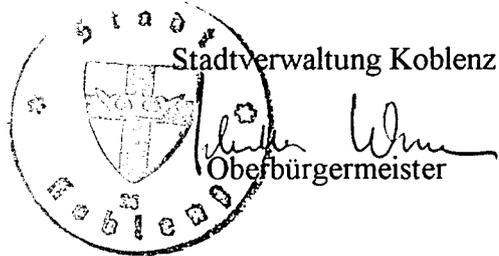
#### 4. Maßnahmen auf Flächen gem. § 9 (1) 2 (Hausgärten) in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die als Gärten festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der Zugänge zu dem jeweiligen Haus als Grünfläche anzulegen. Davon ausgenommen ist auch eine Fläche in einer Breite von 5 m von der rückwärtigen Baugrenze aus gemessen, die als Terrasse oder dergl. nutzbar ist. Eine darüber hinausreichende Versiegelung der Gartenfläche mit Asphalt, Platten, Beton u. dergl. ist unzulässig.
- 4.2 Auf den als Gärten festgesetzten Flächen ist das anfallende Niederschlagwasser in Mulden, Rigolen und dergl. zu versickern.

III. Zuordnung der Ausgleichs- bzw. der Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatschG

Für die neu zu schaffenden Straßen und neuen überbaubaren Grundstücksflächen sind den Maßnahmen die mit S 1 - S 4 bzw. W 1 und W 2 bezeichneten Flächen als Ausgleichsflächen zugeordnet.  
Die Flächenanteile an den Sammelmaßnahmen ergeben sich aus der Quotierungstabelle.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 25.03.1996



### **Pflanzliste 1**

Pflanzung von Obstgehölzen

Abstand der Bäume: 12 m

Zu verwendenden Obstgehölze:

z.B.

Äpfel:

Brettacher  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Ontario  
Berlepsch

Birnen

Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Madame Verté  
Pastorenbirne

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpel  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel

Walnuß (*Juglans regia*)

### **Pflanzliste 2**

Heckenpflanzung (Breite ca. 7-10 m)

Strauchpflanzung im dichten Verbund (Abstand 1 m)

Zu verwendenden Arten:

*Prunus spinosa* - Schlehe  
*Rosa canina* - Hundsrose  
*Corylus avellana* - Haselnuß  
*Acer campestre* - Feldahorn

### **Pflanzliste 3**

Anpflanzung von Gehölzgruppen

Mindestpflanzdichte 1 Stück je 2 m<sup>2</sup>

1 Baum 1. Ordnung (*Juglans regia* - Walnuß) und 2-3 Bäume 2. Ordnung bzw. Sträucher

Auswahl Bäume 2. Ordnung und Sträucher:

*Acer campestre* - Feldahorn  
*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Corylus avellana* - Haselnuß  
*Rosa canina* - Hundsrose

#### **Pflanzliste 4**

Straßenbäume hochstämmig STU mind. 14 cm

z. B.

1. *Acer campestre* - Feldahorn
2. *Carpinus betulus* - Hainbuche
3. *Prunus avium* - Vogelkirsche
4. *Sorbus aucuparia* - Eberesche

## Vorschlag für geeignete Ansaatmischung von Extensivwiesen

### Kräuterwiese

für alle Extensivflächen der freien Landschaft, in allen Lagen

8,0 %	Agrostis capillaris HIGHLAND pill.		
15,0 %	Festuca ovina BORNITO		
22,0 %	Festuca rubra communata BANNER		
30,0 %	Festuca rubra rubra RAPID		
3,0 %	Poa compressa REUBENS		
2,0 %	Poa nemoralis	0,5 %	Cichorium intybus
5,0 %	Poa pratensis	0,2 %	Daucus carota
1,5 %	Lotus corniculatus	1,0 %	Foeniculum vulgare
0,5 %	Medicago lupulina	1,5 %	Nigella sativa
2,0 %	Onobrychis viciaefolia	1,0 %	Pastinaca sativa
1,0 %	Trifolium dubium	1,0 %	Petroselinum sativum
0,3 %	Achillea millefolium pill.	1,0 %	Plantago lanceolata
1,5 %	Carum carvi	2,0 %	Sanuisorba minor

Saatmenge: 25 g/m<sup>2</sup>

Quotierungstabelle für die Ortsabrundung Bisholder

Zuordnung W 1  
Sammelmaßnahmen  
4620 m<sup>2</sup>

Ort des Eingriffs überbaubare Fläche in m<sup>2</sup>      Kompensation auf Bau- grundstücken in m<sup>2</sup>      Beteiligung an Sammelmaßnahmen in m<sup>2</sup>      Flächenan- teil in %

1	110	-	310	6,73
2	100	325	-	-
3	110	460	-	-
4	100	460	-	-
5	110	460	-	-
6	110	300	10	0,22
7	110	220	90	1,95
8	110	-	310	6,73
9 - 13	110	-	5 x 310=1550	5 x 6,73=33,65
14	110	210	90	1,95
15	110	265	45	0,98
16 - 17	220	635	25	0,54
18	165	270	225	4,87
19	110	-	310	6,73
20	110	270	40	0,87
21	110	207	103	2,23
22	110	-	310	6,73
23	110	-	310	6,73
24	110	176	134	2,9
25	110	290	20	0,43
26	110	210	100	2,17
27	110	315	-	-
28	110	350	-	-
29 - 30	165	690	-	Zuordnung W 2
31	110	175	135	2,92
32	110	202	108	2,33
33	110	215	95	2,06
34	110	320	-	-
35	110	435	-	-
36	110	281	29	0,63
37	110	215	95	2,06
38	110	140	170	3,68
Gesamt		8096	4614	100 %.

Flächenbilanz:

Wohngebäude:

Eingriff: 4070 m<sup>2</sup>

Sammelmaßnahmen

Kompensation 4170 m<sup>2</sup>

450 m<sup>2</sup>  
4620 m<sup>2</sup>  
455 m<sup>2</sup>

Zuordnung:

W

①

①

② für 29 + 30

Straße

Eingriff: 3000 m<sup>2</sup>

Sammelmaßnahme

Kompensation 890 m<sup>2</sup>

900 m<sup>2</sup>

1050 m<sup>2</sup>

1060 m<sup>2</sup>

3900 m<sup>2</sup>

S

①

②

③

④

Kostenschätzung landespflegerische Maßnahmen auf Kompensationsflächen

Kompensationsflächen

W (1)	4620 m <sup>2</sup>	x 9,--/m <sup>2</sup>	für Neuanlage Obst- wiese	41.580,-- DM *1)
W (2)	455 m <sup>2</sup>	x 4,50/m <sup>2</sup>	für Pflege der Obst- wiese	2.047,50 DM
auf den Grund- stücken	8096 m <sup>2</sup>	x 9,--/m <sup>2</sup>	Anpflanzung u. Pfl- ge von Obstbäumen auf dem Baugrund- stück	72.864,-- DM *2)
	<hr/>			
	13171 m <sup>2</sup>		Summe aus W (1) + W (2)	<hr/> 43.627,50 DM <hr/>
S (1)	890 m <sup>2</sup>	x 9,--/m <sup>2</sup>	für Neuanlage Obst- wiese + Bäume	8.010,-- DM
S (2)	900 m <sup>2</sup>	x 26,--/m <sup>2</sup>	für Heckenan- pflanzung	23.400,-- DM
S (3)	1050 m <sup>2</sup>	x 4,50/m <sup>2</sup>	Pflege und Nach- pflanzung der Obst- wiese	4.725,-- DM
S (4)	1060 m <sup>2</sup>	x 9,--/m <sup>2</sup>	für Neuanlage Obst- wiese	9.540,-- DM
	<hr/>			
	3900 m <sup>2</sup>			<hr/> 45.675,-- DM <hr/>

Gesamtsumme aus W + S

89.302,50 DM

zuzüglich des Grundstückspreises für den Erwerb von  
1,7 ha Kompensationsfläche.

\*1) Die prozentuale Aufteilung der Quotierungstabelle bezieht sich  
auf diesen Kostenrahmen der landespflegerischen Maßnahmen.

\*2) Diese Summe ist von den Verursachern auf den Privatgrundstücken  
aufzubringen.

Hierfür erfolgt keine Zuordnung.