

**LEGENDE**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Hauptstrichung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- F+R Fuß- und Radweg
  - P Öffentliche Parkfläche
  - M Verkehrsberuhigter Bereich

- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- GRÜN- UND FREIPLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche (OG) s. Textfestsetzungen
  - Private Grünfläche (PG)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND FLÄCHEN ZUM ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S. DES BImSchG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, unterschiedlicher Bauweise, Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen
  - Bestehende Flurstücksgrenze mit Nummer
  - Vermäßung in Metern
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Übergordnete Festsetzungen**

Die **übergordneten Festsetzungen** beschreiben zeitliche Vorgaben zur Realisierung der einzelnen Maßnahmen, führen standortgerechte Gehölze zur Begrünung auf und treffen Aussagen zur Qualität der Gehölze und deren fachgerechter Pflanzung. Diese Festsetzungen sind plangrafisch nicht darzustellen.

**Zeitliche Vorgaben:**  
Die Anlage der öffentlichen und privaten Vegetationsflächen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu erfolgen.

**Pflanzenlisten (Vorschlagslisten, nicht abschließend):**  
Unter Berücksichtigung der natur- und kulturräumlichen Gegebenheiten stehen zur Artenauswahl insbesondere folgende Gehölze zu Verfügung:

- Bäume erster Ordnung**  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Castanea sativa (Eskkastanie)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)
- Bäume zweiter Ordnung**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Cornus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)  
Populus tremula (Espe)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus pyraeaster (Wildbirne)  
Salix caprea (Schilweide)  
Sorbus aria (Weißbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sträucher**  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)  
Cytisus scoparius (Besenginster)  
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Mespilus germanica (Mispel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa pimpinellifolia (Bibernelrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Roter Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Obstgehölze**  
Apfelsorten:  
Gute Luise  
Katzkopf  
Danziger Kantapfel  
Heimelddinger  
Gewürzlingen  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Rote Sternrenette
- Birnensorten:**  
Gute Luise  
Katzkopf  
Schweizer Wasserbirne  
Stuttgarter Gebährte
- Kirschsorten:**  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Lambäumer Kurztistel  
Schattenmorelle
- Zwetschen:**  
Büßer Frühzetsche  
Hauszetsche

**Pflanzenqualität / Fachgerechte Pflanzung**  
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FTL) entsprechen.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**Landespflegerische und gründerische Festsetzungen**

**Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingezeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung 1 sind als dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Sie sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung 2 sind als mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen, die den Anforderungen einer Nutzung als Regenrückhaltefläche gerecht wird. Sie sind mit Bäumen entsprechend der Planzeichnung im Kronenbereich der Mulden bzw. neben den Mulden zu bepflanzen.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzenlisten zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

**Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingezeichneten privaten Grünflächen sind als dichte Gehölzpflanzung anzulegen, sofern diese nicht mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überlagert sind. Sie sind mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebiete können angerechnet werden. Es sind je 100 m<sup>2</sup> zu beplantender Fläche ein Baum sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzenlisten zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstückflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsprägnant oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10 % betragen.

Für das Mi-1 gilt:  
Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die nicht zur Erschließung benötigt wird, sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 20 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die nicht zur Erschließung benötigt wird, ein Strauch entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es ist je 10 Pkw-Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbau in ein entsprechendes Pflanzbeet mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzbeet ist entweder mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen oder mit einer niedrigen Gehölzunterpflanzung zu versehen.

Für das Mi-2 gilt:  
Pro Grundstück sind bei Einzelhäusern mindestens zwei, bei Doppelhäusern mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm und je 20 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzflächen sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen und bei Baurbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche von Bäumen sind von Versiegelung sowie von Aufschüttung und Abgrabung frei zu halten. Im Falle des Abgangs sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten bis maximal 2 m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Vermischung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Das durch die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Das auf den bebauten und versiegelten Grundstücksflächen und versiegelten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in zentrale Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) einzuleiten. Durch die Verdunstung und Versickerung ist das Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen bzw. gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

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

Den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der Gewanne "Dörriesen" in einer Größenordnung von 9.751 m<sup>2</sup> zugerechnet.

Dazu sind auf den gemeindeeigenen Grundstücken (Flurstücksnr. 1451 und 1453) folgende Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe vorzunehmen:

Umwandlung der intensiv ackerbaulich und als Grünland genutzten Fläche zwischen den Gräben in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mittlerer Standorte gemäß den Grundsätzen für die Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Streuobstwiesen – Grünlandvariante 3 – des Förderprogrammes Umweltschonende Landwirtschaft (FUL), Progr.teil V.

Vorzunehmen ist die Einseitigkeit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung mit hohem Anteil krautiger Pflanzen (nur auf der Ackerfläche) und das Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen im Abstand von 15 x 15 m (mittlere Pflanzdichte von ca. 44 Bäumen pro Hektar).

Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

**Empfehlungen**

**E1 Bepflanzung auf privaten Flächen**  
Die Oberflächenversiegelung auf privaten Grundstücken sollte auf das erschließungstechnisch notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollten mit einem Pflasterbelag (z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasengitter, Pflaster mit breiten Grünflächen) oder mit einer wassergebundenen Decke gestaltet werden.

**E2 Regenwasserbehandlung**  
Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und zurückgehalten werden. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung auf dem Grundstück (Brauchwasser, Gartenbewässerung) zuzuführen.

Die öffentlichen Fußwege sollten mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

**E3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Vorgärten, Stellplätze und Einfriedungen**  
Die Zufahrten und KFZ-Stellplätze sind, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser besteht, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Lagerflächen sind durch eine mindestens 1,80 m hohe Abpflanzung oder einen anderen wirksamen Sichtschutz optisch abzuschirmen.

Lagerflächen, die nicht zur Lagerung von bodenschädigenden Stoffen genutzt werden, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Müllbehälter sind nur mit Sichtschutz oder in Nebenanlagen zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Mi-2). Sie dürfen nicht als Arbeits- oder als Lagerflächen benutzt werden.

**E4 Einfriedungen**  
Mi-1 Die Grundstücke dürfen mit Mauern, Zäunen aus Metall oder Holz, jeweils mit einer Vorpflanzung, bis zu einer Höhe von max. 2,0 m eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, soweit sie in Hecken integriert werden.

**Mi-2**  
Zur Straßenverkehrsfläche hin sowie an den seitlichen Grenzen bis zur Vorderkante des Gebäudes dürfen die Grundstücke bis maximal 1,20 m Höhe eingefriedet werden. Ab der vorderen Gebäudekante dürfen die Grundstücke mit max. 2,00 m hohen Einfriedungen und Hecken eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, soweit sie in Hecken integriert werden.

**E5 Gestaltung der baulichen Anlagen**  
Entsprechend den baulichen Gegebenheiten der Ortslage Gerolshaus sollen die Gebäude als einfache Kubaturen mit Satteldach oder aus Satteldächern zusammengesetzten Dächern, Walmdächern oder Pultdächern errichtet werden. Die Höhe der Gebäude soll eine durchschnittliche Wandhöhe von 6,50 m im Mi-1 und 5,50 m im Mi-2 und eine Firsthöhe von 10,5 m im Mi-1 und 9,50 m im Mi-2 nicht überschreiten.

Die Dachfarbe soll den vorherrschenden Rottönen der Bestandsgebäude angepasst werden.

**Hinweise**

**H1 Archaische Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dgl. sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

**H2 Grenzabstände für Pflanzungen**  
Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach § 44 Nachbarrechtsgesetz Rhl.-Pf. einzuhalten.

**H3 Benachrichtigung des Amtes für Abfallwirtschaft**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

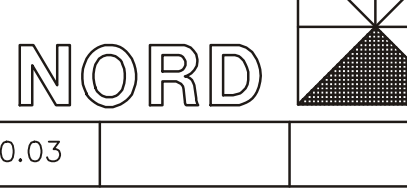
**H4 Nachbarrecht bei Baumpflanzungen**  
Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind bei den Baumpflanzungen zu beachten.

**H5 Leitungsschutz bei Baumpflanzungen**  
Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden, als zu erhaltend festgesetzten Gehölze freizuhalten und gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungleitungen (FGSV 939) zu schützen.

**H6 Baugrund**  
Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei Bauwerkgründungen die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten sind.

**H7 Wasserdichte Keller**  
Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der Höhenentwicklung des Geländes wird empfohlen, wasserdichte Keller auszubauen.

**Gerolshaus  
Landespflegerischer Planungsbeitrag zum  
Bebauungsplan "Herpfengasse Ost"  
Plan 2 Maßnahmenplan**

PLANUNGSSTAND	Entwurf
BLATTGRÖSSE	105 x 59 cm
ZUR MASZENTNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET !!!	
ARCHITEKT / PLANER	<p style="text-align: center;"><b>WERK · PLAN</b></p> <p style="text-align: center;">ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE</p> <p>67655 KAISERSLAUTERN 04109 LEIPZIG EISENBAHNSTRASSE 68 LESSINGSTRASSE 16 TEL.: (0631) 362040 TEL.: (0341) 309330 FAX: (0631) 3605151 FAX: (0341) 3093333</p>
MASZSTAB	1 : 500
	
DATUM	01.04.03 15.07.03 07.10.03
BEARBEITET	dr

Planung: Gerolshaus/Planung\_200303/Plan\_2