

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Dorfzentrum" in der Ortsgemeinde Mertesheim,  
Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGS-  
RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGB1. I S. 466).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGB1. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGB1. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGB1. I 1991 S. 58).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVB1. S.307, ber. GVB1. 1987 S.48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVB1. S. 118).
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVB1. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVB1.S.70).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVB1. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 8. April 1991 (GVB1. S. 104).

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 12.01.1995  
AZ.: 610-13163-051  
Mer-11E1-De

**1.0.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**(§ 9 BauGB)**

**1.1.0 Art der baulichen Nutzung**  
**gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§1-15 BauNVO**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4, BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem §1 Abs.6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen jeglicher Art

### **1.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. §5, BauNVO**

#### **Zulässig sind:**

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **Nicht zulässig sind gem. §1 Abs.6 BauNVO**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten (§5 Abs.3 BauNVO)

### **1.2.0 Flächen für Garagen und Stellplätze**

#### **gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind in einem Abstand von sechs Meter von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Gebäudekante zu errichten und nach Möglichkeit in den Hauptkörper zu integrieren.

Klein dimensionierte Nebeneinrichtungen bis zu einer Grundfläche von 10 qm und nicht überdachte Stellplätze bis zu einer Grundfläche von 25 qm können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

### **1.3.0 Maß der baulichen Nutzung**

**gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§16-21 BauNVO**

### **1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

**gem. § 19 und 20, BauNVO**

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt :

im "Allgemeinen Wohngebiet":

\* GRZ : 0,4

\* GFZ : 0,8

im „Dorfgebiet“:

\* GRZ : 0,6

\* GFZ : 0,8

in "Fläche für Gemeinbedarf":

\* GRZ : 0,8

Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

### **1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. §18 BauNVO**

Im gesamten Geltungsbereich wird die Traufhöhe auf maximal fünf Meter festgeschrieben.

Bezugspunkt hierfür ist die Straßenachse mittig des jeweiligen Baugrundstückes und der Schnittpunkt, Außenrand Dachhaut mit der Außenwand.

In der "Fläche für Gemeindebedarf" wird der Bezugspunkt hierfür ist OK Vorplatz und der Schnittpunkt, Außenrand Dachhaut mit der Außenwand.

Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Bezugshöhe hierfür ist die Oberkante Fußboden Erdgeschoß zur jeweiligen Straßengradiente.

### **1.3.3 Zahl der Vollgeschoße gem. § 20 BauNVO**

Die Festsetzung I + D (Zahl der Vollgeschoße) bedeutet :

Zulässig ist höchstens ein Vollgeschoß zuzüglich einem als Vollgeschoß ausgebauten Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß vollständig im Dachraum liegen muß.

Der Dachraum wird begrenzt durch den Fußboden des Dachgeschoßes, gegebenenfalls den Kniestock sowie die Dachschrägen.

Für das Gemeindezentrum wird eine eingeschobige Bauweise festgesetzt.

### **1.4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. §22 und 23 BauNVO**

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Im "Allgemeinen Wohngebiet" und im „Dorfgebiet“ sind Einzelhäuser zulässig (§ 22, BauNVO).

Im Plan eingezeichneten vermaßte Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23, BauNVO).

Die Gebäudestellung im "Allgemeinen Wohngebiet" und im „Dorfgebiet“ ist durch Angabe der Hauptfirstrichtungen festgelegt (parallel zur Erschließungsstraße).

### **1.5.0 Anzahl der Wohnungen gem. § 9, Abs. 1, Nr.6 BauGB**

Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt.

### **1.6.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern gem. §9. Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB**

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues kommen teilweise Böschungen auf Wohngrundstücken zwischen vordere Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zu liegen. Soweit Stützmauern erforderlich werden, dürfen sie nur bis zu einer Höhe von max. 50cm über OK Straßendecke errichtet werden. In besonderen Einzelfällen kann eine größere Höhe zugelassen werden. Die Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

## 2.0.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit §86 Abs.6 LBauO  
(Rhld-Pf))

## 2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. §86 Abs.1 LBauO

### 2.1.1 Dächer

#### a) Dachform

Für das Gemeindezentrum werden flachgeneigte Pultdächer zugelassen.

Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" und im „Dorfgebiet“ sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

#### b) Dachneigung

Die Dachneigungen sind aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Unterschiedliche Dachneigungen auf einem Gebäude sind nicht zulässig.

#### c) Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind grundsätzlich zulässig.

Ortstypische Gauben wie Giebelgaube, Spitzgaube, Schleppgaube und Walngaube mit First sind als untergeordnete Baukörper bis zu einer Länge von 2/3 der Trauflänge in die Dachfläche einzugliedern. Bei Ausnutzung der zulässigen Gesamtlänge sind die Gauben zu gliedern. Weiterhin dürfen die Gauben die Traufe auf 1/3 ihrer Länge unterbrechen und müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,25 m haben.

- d) Dacheindeckungen
- Dabei sind kleingliedrige Materialien (Ton- bzw. Betonziegel) zu verwenden.  
Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig.
- e) Kniestöcke
- Als Kniestock gilt der an der Traufseite eines jeweiligen Gebäudes gemessene Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand. Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

### 2.1.2 Außenwandflächen

- a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Putzflächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Sockel-, Fenster- und Türleibungen und ähnliche Bauteile aus ortsüblichen Natursteinen oder in farblichen Akzentuierungen sind zulässig.
- b) Bei der Farbgebung sind helle bzw. hellgetönte Farben zu verwenden, grelle Farben sind unzulässig.
- c) Farbige montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Wohngebäuden und Garagen nicht gestattet.  
Ausnahmen sind :  
Fenster- und Türflächen, Bauteile innerhalb der Grundstücke, z.B. Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer, Balkonbrüstungen.
- d) Fassadenverkleidungen aus Metallen, Kunststoffen, Keramik, Schiefer, Asbestzementschablonen oder Tafeln sind nicht zulässig.

## **2.2.0 Einfriedung gem. §86 Abs.1 Nr.3 LBauO**

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel sind nur straßenseitig bis max. 50 cm Höhe über OK Straßenraum erlaubt.

Zur freien Landschaft hin dürfen nur lebende Heckenzäune angelegt werden. Einfache Zäune (z.B. Maschendraht) können in die Begrünung integriert werden.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll 1,20 m über Grund nicht übersteigen. An Straßeneinmündungen und in Kurvsituationen darf die Einfriedung die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick und direkte Sonnenbestrahlung abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze anzugeben und die Art ihrer Abschirmung zu beschreiben.

## **3.0.0 HINWEISE**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten, entsprechend DIN 18915, Blatt 6, abzuschleppen und zu lagern.

Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Speyer, zu melden.

Entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind Einfriedigungen um 0,5 m gem. § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zurückzusetzen.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser verwendet werden.

Der Bauträger bzw. der Bauherr hat bei Vergabe der Erdarbeiten die ausführende Baufirma vertraglich zu verpflichten, daß der Beginn der Arbeiten dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege angezeigt wird.

Die ausführende Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen.

## 4.0.0 LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise nach BauGB

#### I. Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 15

1. Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gräsermischung gem. III. 6. einzusäen und mit Gehölzen gem. III. 5. A - D bei einer max. Abweichung von  $\pm 1,0$  m zur Darstellung, zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt einem Gehölz pro zwei Quadratmeter.

Die öffentlichen Grünflächen im Straßen- und Festplatzbereich können alternativ zur Einsaat mit Bodendeckern, gem. III. 5. F, bepflanzt werden.

Die vorgesehenen Wiesenflächen dürfen maximal zweimal im Jahr und nicht vor dem 15. Juni gemäht werden.

Mindestens 20 % der vorgesehenen Fläche des Spielplatzes sind mit Gehölzen aus III. 5. B - D in einer Dichte von einem Gehölz pro zwei Quadratmeter zu bepflanzen. Die Ausgestaltung des Spielplatzes bleibt einem noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan vorbehalten.

2. Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen werden spätestens zwei Jahre nach der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde durchgeführt. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, die unmittelbar an Straßen angrenzen. Diese sind spätestens ein Jahr nach Beendigung des Straßenbaues einzusäen, zu bepflanzen und zu pflegen.
3. Die im Plan gesondert gekennzeichneten privaten Grünflächen sind zur Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen gem. III. 5. D in einer Dichte von einem Gehölz pro zwei Quadratmeter zu bepflanzen. Je angefangene laufende zehn Meter private Grünfläche ist ein Baum gem. III. 5. B oder C zu pflanzen.
4. Sämtliche Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind spätestens im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper von den Grundstückseigentümern durchzuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

## **II. Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20**

1. Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.  
  
Sämtliche Fuß- und Feldwege sind zur Aufrechterhaltung einer ökologischen Mindestfunktion als Erdwege oder mit einem Schotter-Rasen-Gemisch gem. III. 7. herzustellen.  
  
Der Festplatz ist aus den gleichen Gründen mit einem Schotter-Rasen-Gemisch gem. III. 7. herzustellen.
2. Die im Plan gekennzeichneten Sukzessionsflächen sind als Puffer- oder Entwicklungstreifen sowie als wichtige Elemente des Biotopverbundes zu erhalten oder durch Nutzungsverzicht neu zu schaffen.
3. Die Stützmauer am südlichen Rand des Festplatzes ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen als Kalksteintrockenmauer auszuführen.
4. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden spätestens zwei Jahre nach der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde durchgeführt.

## **III. Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a und b**

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Aus landespflegerischen und gestalterischen Gründen sowie zur Erfüllung der ökologischen Ausgleichsfunktion sind pro 100 qm ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder fünf Sträucher gem. III. 5. B, C und D zu pflanzen.  
  
Es ist zulässig, als Alternative zur Gehölzpflanzung je 20 qm Wandfläche flächig oder 10 qm Dachfläche von Garagen oder sonstigen Nebengebäuden extensiv zu begrünen.  
  
Auf jedem privaten Baugrundstück ist zur Straßenraumgestaltung mindestens ein Baum gem. III. 5. A in einem festen Abstand von einem Meter zur Straße hin zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10 m nicht unterschreiten.  
  
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
2. Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind zur Straßenraumgestaltung die im Plan eingezeichneten Bäume gem. III. 5. A in einem festen Abstand von einem Meter zur Straße hin und max. einem Meter seitlicher Abweichung zur Darstellung zu pflanzen.

3. Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen aus III. 5. C, D und F einzugrünen. Für jeweils vier Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung aus III. 5. C zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
4. Die gesondert gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
5. Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- A. : Einzelbäume parallel zur Straße :**
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- B. : Hochstämmige Obstbäume :**
- Süßkirsche (Prunus avium), alte heimische Sorten
  - Apfel (Malus domestica), alte heimische Sorten
  - Birne (Pyrus communis), alte heimische Sorten
  - Speierling (Sorbus domestica)
  - Walnuss (Juglans regia)
- C. : Einzelbäume :**
- I. Ordnung
- Stieleiche (Quercus robur)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
  - Feldulme (Ulmus minor)
  - Flatterulme (Ulmus laevis)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
- II. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
  - Faulbaum (Rhamnus frangula)
- D. : Sträucher :**
- Berberitze (Berberis vulgaris)
  - Schlehdorn (Prunus spinosa)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylostereum)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Haselnuss (Corylus avellana)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - Korbweide (Salix viminalis)

**E. : Wandbegrünung :**

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "veitchii")
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Geißblattarten (Lonicera spec.)
- Echter Wein (Vitis-Hybriden)
- Clematisarten (Clematis spec.)

**F. : Bodendecker :**

- Immergrün (Vinca minor)
- Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
- Johanniskraut (Hypericum calycinum)
- Waldsteinie (Waldsteinia ternata)
- Fingerkraut (Potentilla fructicosa var.)
- Lavendel (Lavendula angustifolia)
- Rose (Rosa spec.)

6. Grasmischung zur Einsaat der Grünflächen; in Anlehnung an RSM 7

Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	10 %
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	10 %
Horstrotschwengel	Festuca rubra commutata	20 %
Rotschwengel	Festuca rubra rubra	20 %
Gemeiner Schwengel	Festuca ovina	25 %
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne	5 %
Wiesenrispe	Poa pratensis	10 %
		<u>100 %</u>

Die Aussaatmenge beträgt 20 kg/ha.

7. Grasmischung für Schotterrasen; RSM 4

Horstrotschwengel	Festuca rubra commutata	20 %
Rotschwengel	Festuca rubra rubra	10 %
Rotschwengel	Festuca rubra trichophylla	10 %
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne	30 %
Wiesenrispe	Poa pratensis	30 %
		<u>100%</u>

Die Aussaatmenge beträgt 25 g/qm.

8. Bei dem zu verwendenden Pflanzgut muß es sich um mindestens zwei Mal verpflanztes Material handeln.

Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm. Obstbaumhochstämme müssen einen Stammumfang von mind. 8 cm haben.

Bäume II. Ordnung sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 8 cm oder als Heister, mind. 150 cm hoch zu pflanzen.

Heister müssen eine Mindesthöhe von 150 cm, Sträucher von 90 cm haben.

9. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes haben die §§ 44 - 52 des Nachbarrechts-gesetzes für Rheinland-Pfalz, vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), unter Ausnahme der überbaubaren Flächen, keine Gültigkeit.

## **TEIL B: Zuordnung gem. § 8 a BNatSchG in Ergänzung zu § 9**

### **BauGB der in Teil A getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.**

1. Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen (ca. 1000 qm Straßen- und Parkplatzflächen) werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
  - geplante straßenangrenzende öffentliche Grünflächen (ca. 1000 qm)
2. Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen sowie der Fläche für Gemeinbedarf und des Festplatzes werden neben den für die Grundstücke selbst geltenden Festsetzungen gem. Teil A. I. 3 und 4, II. 1 - 4, und III. 1 - 4 auch noch Teil A. I. 1 und 2, die öffentliche Grünfläche südlich des Eisbaches betreffend, als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
 

Dabei werden die Maßnahmen gem. Teil A. I. 1 und 2 von der Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Verteilungsmaßstab für die dabei entstehenden Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche.
3. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einer eigenen Satzung geregelt.

## **TEIL C: Hinweise**

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu sichern.
2. Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
3. Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
4. Die Obstbäume sind zumindest in den ersten zehn Jahren jährlich zu pflegen.
5. Die Sträucher sollten bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht auf mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.

6. Die Sträucher sind in Gruppen zu drei bis acht Stück zu setzen. Die Pflanzungen sollen Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie dürfen nicht gedüngt und höchstens ein mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.
7. Auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt keine Düngung, nach Bedarf werden die Flächen ein oder zwei mal jährlich gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren oder kann, zumindest teilweise, als Mulchmaterial für die Baumscheiben der Obstbäume verwendet werden. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.
8. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit zu sammeln und zu verwenden (z.B. Grünflächenbewässerung, Toiletten-spülung).

Aufgestellt : Februar 1994

Geändert: September 1994

Ingenieur - Büro Brehm  
67292 Kirchheimbolanden

