

Textfestsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

1.1 Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO):

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) nach § 4 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

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

1.2.2 Generell unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-5 iVm. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

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

1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA3) nach § 4 BauNVO

1.3.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

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

1.3.2 Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Baugebietsteil WA3 allgemein zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 iVm. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

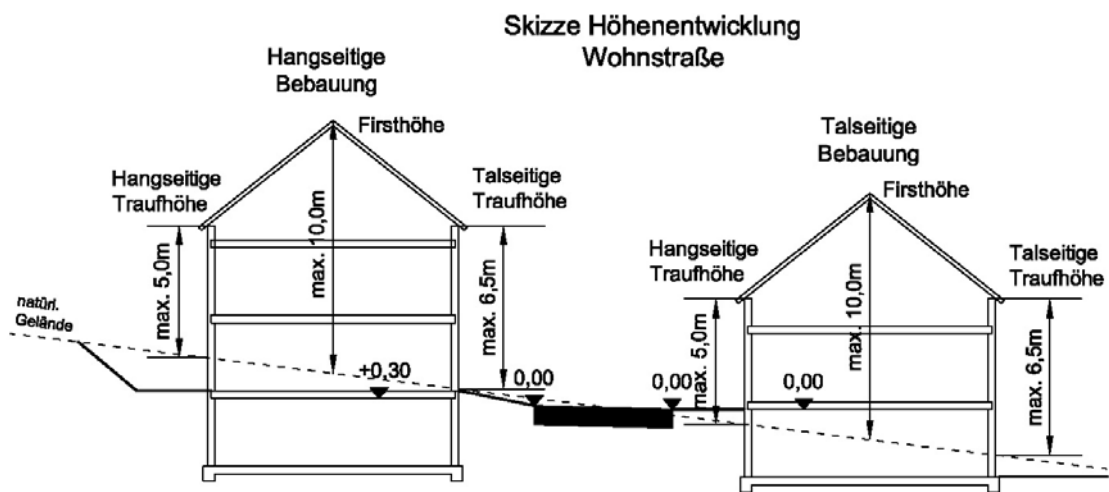
1.3.3 Generell unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 2-5 iVm. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

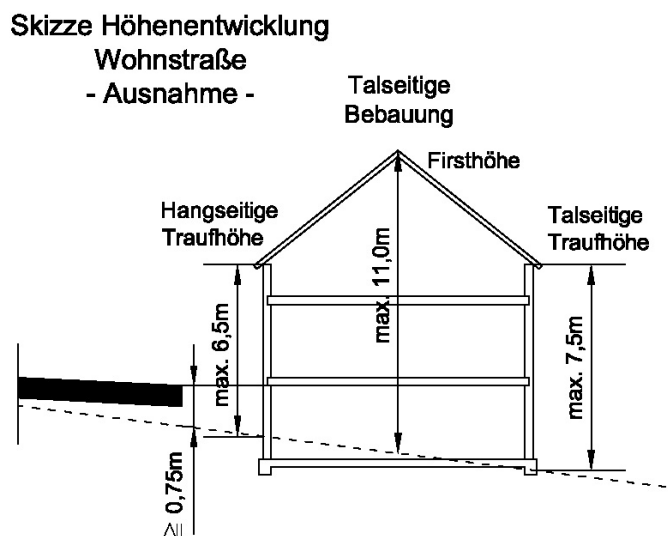
2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Höhe der Gebäude mit der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß wie folgt bestimmt:

WR-Gebiet: GRZ = 0,3 / GFZ = 0,6
 WA-Gebiet: GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
 Talseitige Traufhöhe: max. TH = 6,5 m
 Hangseitige Traufhöhe: max. TH = 5,0 m
 Firsthöhe: max. FH = 10,0 m



In Teilbereichen, in denen die Straße $\geq 0,75$ m über dem natürlichen Gelände liegt, sind ausnahmsweise eine hangseitige Traufhöhe von max. 6,5 m und eine talseitige Traufhöhe von max. 7,5 m sowie eine Firsthöhe von max. 11,0 m zulässig.



Als unterer Bezugspunkt für TH gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, jeweils (hang- bzw. talseitig) gemessen in der Gebäudemitte. Unterer Bezugspunkt für FH ist der Schnittpunkt der senkrecht projizierten Firstlinie mit der Oberkante natürlichem Gelände, gemessen in der Gebäudemitte.

Oberer Bezugspunkt für TH ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt für FH ist die Dachbegrenzungskante.

Bei Flachdächern gilt TH als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Zudem darf bei einer hangseitigen Bebauung die Kellerdecke maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand, gemessen in der zur Straße ausgerichteten Gebäudemitte, liegen. Bei einer talseitigen Bebauung darf die Kellerhöhe nicht höher als der Fahrbahnrand, gemessen in der zur Straße ausgerichteten Gebäudemitte, liegen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.d. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Straßenverkehrsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

5 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 19 BauNVO)

Garagen, Stellplätze sowie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zudem muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis zur Vorderkante Garage mind. 5,0 m betragen.

7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Außenbereichswasser ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche A in Gräben zu sammeln und gemeinsam mit dem innergebietlich anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwasser zentral in das nordwestlich des Baugebiets festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Entwässerungsgräben und Becken sind in Erdbauweise mit Graseinsaat herzustellen, so dass die Rückhaltefunktion verstärkt wird und eine Teilversickerung über die belebte Bodenzone möglich ist.

Hinweis:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist gemäß Landeswassergesetz soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorzusehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne weitere Kennzeichnung dienen der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie als Begleitgrün.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

9.1 Entwicklung lichter, naturnaher Bachauenwaldgesellschaften in der Talaue des Rothenbachs. Dazu sind auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen sowie gemäß Eintrag in der Planzeichnung die standortfremden Fichtenblöcke zu entfernen.

Flur	Flurstück-Nr.	Flurstück-Nr.	Flurstück-Nr.
5	389/1 u. /2	390/1 u. /2	391/1 u. /2
	392/1 - /3	395/2 u. /3	396/2 u. /3
	397/2 u. /3	2299 tlw.	2300 tlw.
10	940/1 u. /2 tlw.	941/1 u. /2 tlw.	944/1 u. /2 tlw.
	945/1 u. /2 tlw.	947/1	948/1
	949/1	950/1	951/1
	952/1	969/1 tlw. u. /2	970/1 tlw. u. /2
	971/1 tlw. u. /2	972/1 tlw. u. /2	973/1 tlw. u. /2
	974/1 tlw. u. /2	975/1 tlw. u. /2	
	6005 tlw.	6007/1 tlw.	

Durch Initialpflanzungen ist auf den Rodungsflächen ein Auewald zu entwickeln. Hierbei sind entlang des Rothenbachs und der Entwässerungsgräben Roterlen und Bruchweiden als uferbegleitende Gehölze anzupflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind folgende Arten als Initialpflanzung einzubringen:

- Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior
- Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
- Stieleiche Quercus robur
- Hainbuche Carpinus betulus

Zwischen den Bäumen sollen standortgerechte Sträucher eingebracht werden. Hierzu sind folgende Arten zu verwenden:

- Weißdorn Crataegus monogyna
- Gew. Schneeball Viburnum opulus

Innerhalb eines jeweils 30 m breiten Schutzstreifens beidseits der innerhalb des Bachtals verlaufenden 110kV-Freileitung dürfen Anpflanzungen eine maximale Endwuchshöhe von 10 m nicht überschreiten. Auf diesen Flächen soll ein höhengestuffer Waldmantel durch Initialpflanzung angelegt und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten werden.

Pflanzenauswahl Waldmantel:

- Feldahorn	Acer campestre
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Woll. Schneeball	Viburnum lantana
- Sanddorn	Hippophae rhamnoides
- Hasel	Corylus avellana
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Holzapfel	Malus sylvestris
- Holzbirne	Pyrus pyraeaster

- 9.2 Renaturierung von Quell- und Feuchtbereichen durch Entfernung von Nadelforsten, die bereits wesentlich durch Windbruch geschädigt sind und Anlage eines standortgerechten Laubmischwalds mit Rotbuche als Randbaum (Flur 57, Fl-Nr. 6644 tlw., Fl-Nr. 6643 tlw.).

Hierzu sind in den Feuchtbereichen folgende Arten zu pflanzen:

- | | |
|--------------|---------------------|
| - Roterlen | Alnus rubra |
| - Gew. Esche | Fraxinus excelsior |
| - Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |

Auf den trockeneren Standorten sind

- | | |
|----------------|---------------------|
| - Rotbuche | Fagus sylvatica und |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |

in Kleingruppen zusammen mit den Vorwaldbaumarten

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| - Eberesche | Sorbus aucuparia, |
| - Birke | Betula pendula, |
| - Zitter-Pappel | Populus tremula anzupflanzen. |

Zwischen den Bäumen sind standortgerechte Sträucher, wie Hasel und Holunder einzubringen.

Mindestgröße Bäume: Höhe > 1,20 m

Zum Schutz vor Wildverbiss und Fegeschäden sind die Baumarten Roterle, Gew. Esche und Berg-Ahorn durch mechanische Schutzvorkehrungen (Pfisterpfahl mit Drähten in unterschiedlicher Höhe) zu sichern.

- 9.3 Entwicklung von Extensivwiesen durch Aushagerungsmaßnahmen und Reduzierung der Nutzungsintensität (Flur 11, Flurstück-Nr. 4719/4 tlw.). Entlang des angrenzenden Fahrwegs ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Hierzu sind heimische standortgerechte Laubgehölze mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu pflanzen.

Pflege: 2-malige Mahd im Jahr; frühester Schnitt im Juni, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung; oder: extensive Beweidung ab Juni in Form einer Hüteweide oder mit einer Beweidungsdichte von 1,0 GVE/ha im Jahresdurchschnitt.

- 9.4 Die Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.
- 9.5 Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf dem Grundstück zu lagern.
- 9.6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.

10 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- 10.1 Auf der mit Zeichensymbol gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche A ist ein 20 m breiter Waldmantel bestehend aus Kraut-, Strauch- und Baum-Strauchzone in Abstimmung mit dem örtlichen Forstamt zu entwickeln.

Pflege: Zur dauerhaften Erhaltung ist der Waldmantel alle 15-20 Jahre im Winterhalbjahr abschnittsweise „auf Stock“ zu setzen. Der vorgelagerte Krautsaum ist alle 2-3 Jahre im Spätsommer (Ende August) zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Pflanzenauswahl:

- Feldahorn	Acer campestre
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- Sanddorn	Hippophae rhamnoides
- Hasel	Corylus avellana
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Holzapfel	Malus sylvestris
- Holzbirne	Pyrus pyraeaster

- 10.2 Auf der mit Zeichensymbol gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche B ist ein „Naturnaher Spielplatz / Parkanlage“ zu entwickeln. Hierbei sind vorhandene geeignete Laubbäume als Solitärbäume und vorhandene Sträucher als Gehölzgruppen zu erhalten bzw. durch Strauchinitialpflanzungen oder Laubbaumanpflanzungen gemäß Ziffer 10.10 zu ergänzen. Die nischenartigen offenen Bereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln.

Pflege: Die Extensivwiese ist 1-mal jährlich im Spätsommer (Ende August) zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Pflanzenauswahl:

- Schlehe	Prunus spinosa
- Hasel	Corylus avellana
- Hundsrose	Rosa canina
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Weinrose	Rosa rubiginosa

10.3 Der innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten öffentlichen Grünfläche C anzulegende Lärmschutzwall ist gemäß Pflanzschema A zu bepflanzen. Beidseitig sind vorgelagerte Krautsäume zu entwickeln.

Pflege Krautsäume: Herbstmahd im Turnus von 2-3 Jahren, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung

10.4 Auf der mit Zeichensymbol gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche D sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Baugebiets zu erhalten. Hierbei sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher zu erhalten. Verzicht auf jegliche Pflegemaßnahmen.

10.5 Das Plangebiet ist gemäß Planzeichnung entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch eine 2-reihige Baum-Strauchhecke einzugrünen. Hierzu sind heimische standortgerechte Laubgehölze mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu pflanzen.

10.6 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 650 m² sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und drei Sträucher und je angefangene zusätzliche 200 m² ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit die Grundstücke in der Planurkunde mit einem Zeichensymbol gekennzeichnet sind, ist die Pflanzung gemäß Planeintrag durchzuführen.

10.7 Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung unter Freihaltung der Grundstückszufahrten mit 27 Laubbäumen 2. Ordnung zu bepflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5 m² offen zu halten. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Straßenendausbaus durch den Erschließungsträger auszuführen.

10.8 Das Regenrückhaltebecken ist gemäß Planzeichnung durch eine 2-reihige Baum-Strauchhecke einzugrünen. Hierzu sind heimische standortgerechte Laubgehölze mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu pflanzen.

10.9 Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

10.10 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden.

- Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 14-16 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm,
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 10-12 cm,
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm.

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Stadtbirne	(Pyrus calleryana)

Sträucher

Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gewönl. Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)

Apfelsorten

Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Rheinischer Bohnapfel
Finkensteiner Prinzenapfel	Rote Rheinische Sternrenette
Roter Berlepsch	Roter Eiserapfel
Gravensteiner	Roter Winterkronenapfel
Jakob Lebel	Schafsnase
Kaiser Wilhelm	Winterrambour

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

Kirschsorten

Braune Leberkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflaumensorten

Hauswetschge	Löhrpflaume
Anna Späth	The Czar

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschemissionen ist gemäß Planeintrag ein 3 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und gemäß der Textfestsetzung Ziffer 10.3 zu bepflanzen.

11.2 Zur Sicherung zumutbarer Innenraumpegel sind innerhalb des festgesetzten Baugebietsteil WA1 die Fenster von schutzbedürftigen Räumen, wie z.B. Kinderzimmer, Wohn- und Schlafräume, ausschließlich auf den zur Kreisstraße K 24 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Weniger schutzbedürftige Nebenräume, wie Hauswirtschaftsräume, Werkstatträume, Sanitäräume, Küchen, etc. können auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Sollte es aus planerischen Gesichtspunkten unumgänglich sein, in den Obergeschossen auf der zur Kreisstraße orientierten Gebäudeseite Fenster von schutzbedürftigen Räumen anzuordnen, so müssen diese den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_{w,P} \geq 34$ dB aufweisen.

Auf die ausführlichen Erläuterungen des schalltechnischen Gutachtens, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, wird verwiesen.

12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Fundamente der Bord- und Randsteine sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen mit Flachdächern sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Gauben, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile können auch eine steilere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dacheindeckung und -farbe

Für die Dacheindeckung sind anthrazitfarbene, dunkelgraue, dunkelbraune oder dunkelrote Materialien bzw. Materialien in ihrer natürlichen Farbgebung zulässig. Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen folgenden RAL-Farben entsprechen bzw. ihre natürliche Farbgebung aufweisen:

Grundfarbe	RAL-Nummern
schwarz	9004 Signalschwarz 9005 Tiefschwarz 9011 Graphitschwarz
grau	7012 Basaltgrau 7013 Braungrau 7015 Schiefergrau 7016 Anthrazitgrau 7021 Schwarzgrau 7022 Umbragrau 7023 Betongrau 7024 Graphitgrau 7026 Granitgrau

braun	8004 Kupferbraun 8012 Rotbraun 8014 Sepiabraun 8015 Kastanienbraun 8016 Mahagonibraun 8017 Schokoladenbraun 8019 Graubraun 8022 Schwarzbraun
rot	3004 Purpurrot 3005 Weinrot 3007 Schwarzrot 3009 Oxidrot 3011 Braunrot

Es sind auch Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen oder ihre natürliche Farbgebung aufweisen.

Glänzend glasierte, blinkende oder reflektierende Dacheindeckungen sowie mehrfarbige, gemusterte Dachflächen sind unzulässig.

Dacheingrünungen sind generell zugelassen.

1.2 Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in bzw. auf der Dachfläche sind zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind glänzende Metall- und Kunststoffmaterialien unzulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.

2.2 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

2.3 Geländemodellierungen sind landschaftsgerecht und mit Böschungen von max. 1:3 auszuführen. Steilere Böschungen sind landschaftsgerecht z.B. durch abgetreppte Gabionen oder Trockenmauern mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 herzustellen.

3 Einfriedungen

(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Stacheldraht ist unzulässig.

- 3.2 Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie müssen zudem mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.
- 3.3 Metallzäune, Mauersockel mit Metallzäunen und Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 3.4 Mauern aus Beton und Kunststeinen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Mauern aus Natursteinen (z.B. Gabionen, Trockenmauern) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,0 m sind Mauern aus Natursteinen mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 abzutreten.
- 3.5 Als Einfriedung sind außerdem Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zur Straße hin darf hierbei eine Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden.

III. Hinweise für die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken sowie auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Aufgrund der Flächenbilanz werden die Kompensationsflächen und -maßnahmen auf den folgenden Flurstücken den privaten Baugrundstücken zu 64% und den Straßenverkehrsflächen zu 36% zugeordnet.

Flur	Flurstück-Nr.	Flurstück-Nr.	Flurstück-Nr.
5	389/1 u. /2	390/1 u. /2	391/1 u. /2
	392/1 - /3	395/2 u. /3	396/2 u. /3
	397/2 u. /3	2299 tlw.	2300 tlw.
10	940/1 u. /2 tlw.	941/1 u. /2 tlw.	944/1 u. /2 tlw.
	945/1 u. /2 tlw.	947/1	948/1
	949/1	950/1	951/1
	952/1	969/1 tlw. u. /2	970/1 tlw. u. /2
	971/1 tlw. u. /2	972/1 tlw. u. /2	973/1 tlw. u. /2
	974/1 tlw. u. /2	975/1 tlw. u. /2	
	6005 tlw.	6007/1 tlw.	
57	6643 tlw.	6644 tlw.	

IV. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landesbetrieb Mobilität Diez

1. Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der K 24 ist der in § 22 Abs. 1 LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mind. 15,0 m (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen im Einmündungsbereich.
2. Im Bereich der von freizuhaltenden Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung, etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen

- und Anpflanzungen, die diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.
3. Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke lückenlos einzufrieden.

V. Sonstige Hinweise

Geologie

Der Oberboden ist zu Beginn jeglicher Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Weiterführende Hinweise der Versorgungsträger sowie der Träger öffentlicher Belange sind der Begründung zu entnehmen.