Gemeinde Windesheim

Bebauungsplan

„Auf den Acht Morgen“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

Hinweis: *Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA 1** und **WA 2** bezeichnet. Wird auf diese Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.*

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m §1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal **zwei** Vollgeschosse zulässig.

2.2. Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von **0,4** festgesetzt. Ergänzend hierzu wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. zulässig ist.

2.3. Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl von **0,8** festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt der von der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze nächstgelegene Höhenpunkt (siehe Eintrag in der Planzeichnung), ausgerichtet zur maßgeblichen Erschließungsstraße. Befinden sich mehrere Höhenpunkte in gleicher Entfernung, gilt der höchstgelegene Punkt als Bezugshöhe. Die maßgebliche Erschließungsstraße gilt wie folgt:

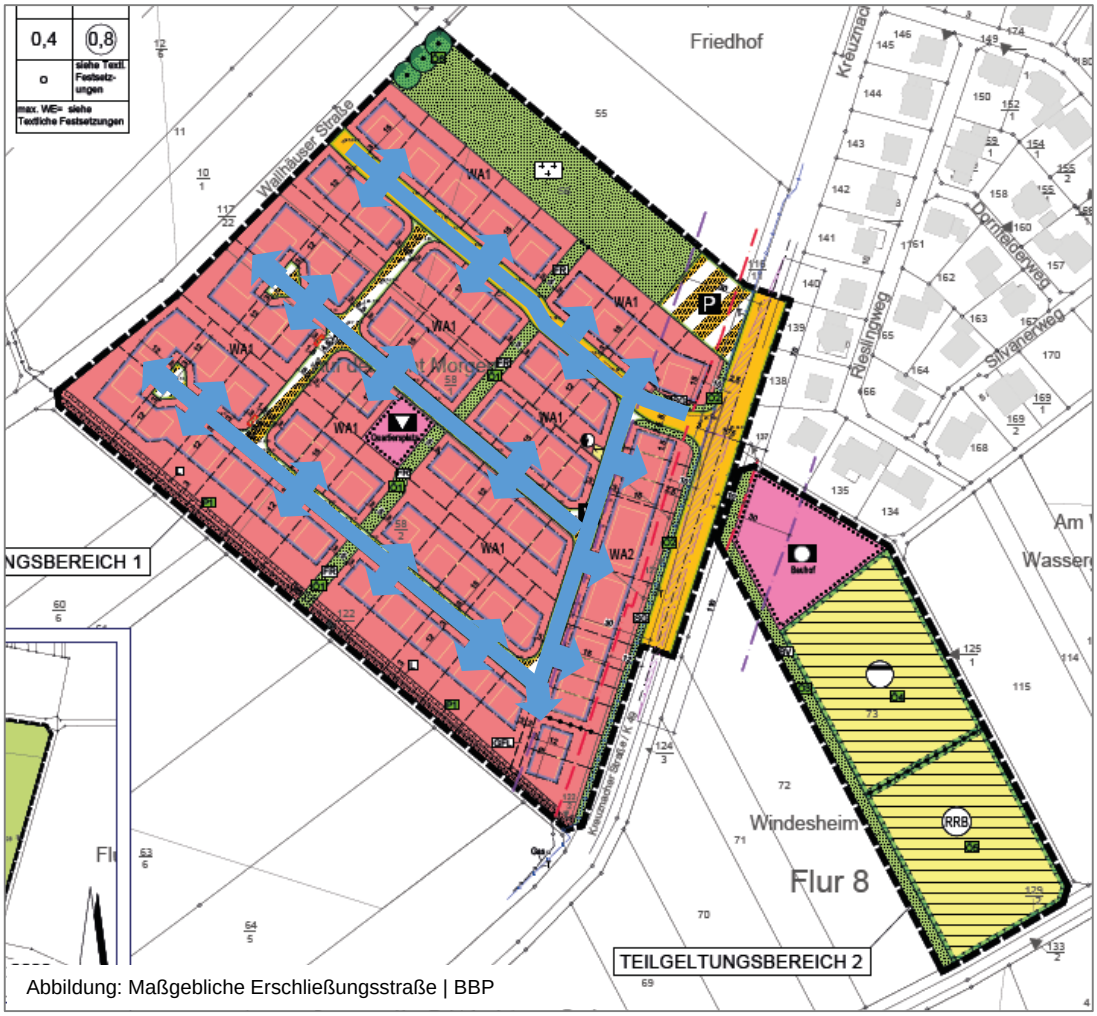
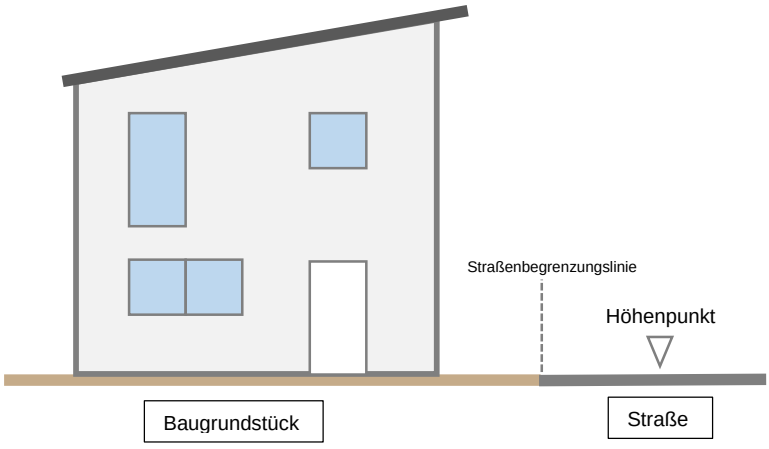


Abbildung: Maßgebliche Erschließungsstraße | BBP



Steigt oder fällt der Höhenpunkt zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie (z.B. durch Ausbildung eines Dach- oder Rinnenprofils), so ist der gesamte Bezugspunkt für das Gebäude um die Differenz der Steigung oder des Gefälles anzupassen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten des Gebäudes einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung max. 10° | siehe Kap. B 1.1) gilt die maximale Traufhöhe als maximale Höhe des Gebäudes. Die zum Flachdach-Gebäude dazugehörige Attika darf diese maximale Höhe um max. 1,00 m überschreiten.

Die maximalen Höhenangaben gelten für Hauptgebäude wie folgt:

GHmax = 10,70 m; **THmax** = 7,00 m

Bei **Staffelgeschossen** für Gebäude mit Flachdach und Gebäude mit einhüftigem Pultdach gelten folgende Regelungen:

- Bei **Gebäuden mit Flachdach** kann die maximale Traufhöhe um max. 3,00 m durch das Errichten eines Staffelgeschosses überschritten werden, wenn dieses von mindestens drei Gebäudeaußenwänden um mindestens 1,25 m zurückspringen. (s. Abb. unten)

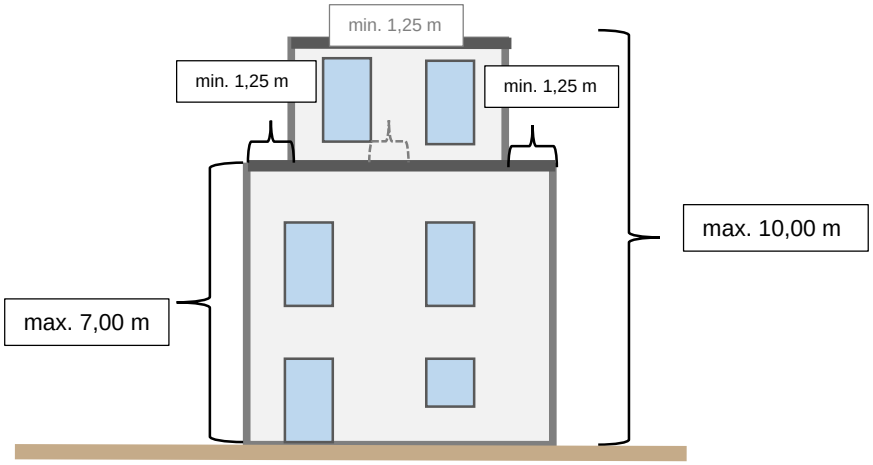


Abbildung: Gebäudehöhenregelung Flachdach mit Staffelgeschoss | BBP

- Bei **Gebäuden mit einhüftigem Pultdach** kann die maximale Traufhöhe um max. 3,00 m durch das Errichten eines Staffelgeschosses überschritten werden, wenn dieses von mindestens einer Gebäudeaußenwand um mindestens 1,25 m zurückspringt. (s. Abb. unten)

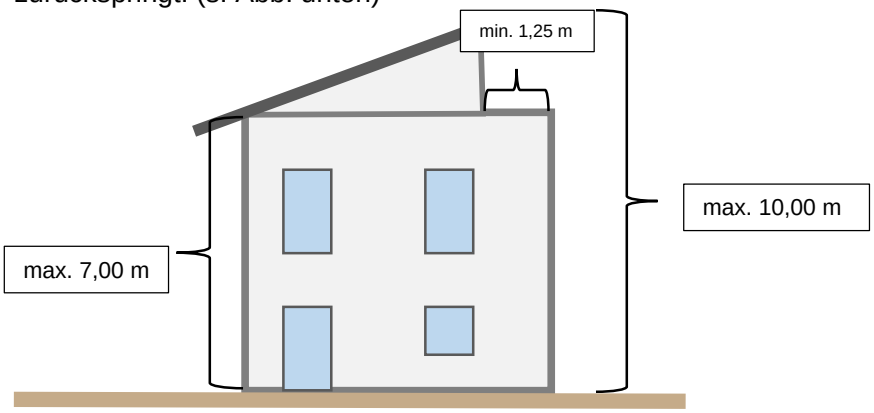


Abbildung: Gebäudehöhenregelung einhüftiges Pultdach mit Staffelgeschoss | BBP

Bei Gebäuden mit einhüftigem Pultdach ohne Staffelgeschoss gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m. (s. Abb. unten)

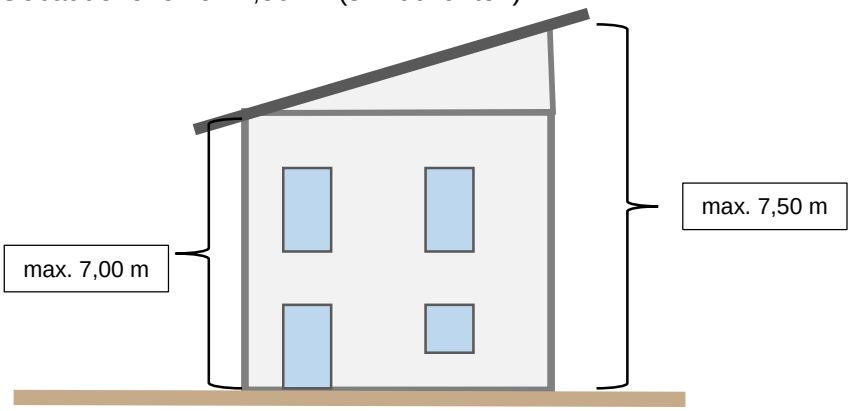


Abbildung: Gebäudehöhenregelung einhüftiges Pultdach ohne Staffelgeschoss | BBP

Zur Errichtung von Anlagen, welche der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, kann die Endausbauhöhe von Gebäuden mit Flachdach und Pultdach um max. 1,00 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports können auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch lediglich bis maximal zur hinteren Baugrenze der Baugrundstücke (betrachtet von der

maßgeblichen Erschließungsstraße; siehe Abb. in 2.4) bzw. deren seitlicher Verlängerung parallel zur maßgeblichen Erschließungsstraße. Zwischen Garagen/ Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze im Gebiet **WA 1** auch unmittelbar vor Garagen und Carports zulässig.

Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze im Gebiet **WA 2** auch unmittelbar vor Garagen und Carports sowie zwischen Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet **WA 1** beträgt die maximale Zahl der Wohneinheiten

- max. 2 Wohneinheiten je freistehendem Wohnhaus,
- max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
- max. 1 Wohneinheit je Hausgruppenelement.

Im Baugebiet **WA 2** beträgt die maximale Zahl der Wohneinheiten

- max. 6 Wohneinheiten je freistehendem Wohnhaus
- max. 1 Wohneinheit je Hausgruppenelement.

5 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Bauhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

Siehe Planzeichnung.
Eine Nutzung als Lagerfläche für Grünschnitt und Grünabfälle ist unzulässig.

6 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

Siehe Planzeichnung.

7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

8 Führung von unterirdischen Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

Entlang der bestehenden Gashochdruckleitung besteht ein beidseitiger 3,00 m tiefer Schutzstreifen. Dieser ist von jeglicher Bebauung sowie tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

9 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

10 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung Regenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

11 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhofserweiterung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

Innerhalb der Friedhofserweiterung sind ausschließlich Wege zulässig, die nicht aus Asphalt und nicht aus Beton hergestellt sind sowie eine max. Breite von 2,00 m einhalten.

12 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grün- und Frischluftachse (FR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

Innerhalb der Grün- und Frischluftachse sind ausschließlich Wege zulässig, die nicht aus Asphalt und nicht aus Beton hergestellt sind sowie eine max. Breite von 2,00 m einhalten.

13 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (SG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

14 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Biotopverknüpfung (BV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 25a und 25b BauGB)

Maßnahmenbezeichnung Ö (z.B. Ö 1) = Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
Maßnahmenbezeichnung P (z.B. P 1) = Maßnahmen auf privaten Flächen

15.1. Maßnahme Ö 1 – Anlage einer Grünachse für die Frischluftzufuhr

Festsetzungen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ö 1 gekennzeichneten Fläche sind 12 Gehölze der Pflanzliste E1.1 zu pflanzen.

Hierzu sind schmalkronige Gehölze (Korridor ist 5 m breit) in der Qualität verpflanzte Hochstämme, StU 14 - 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m zu setzen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasenmischung mit hohem Kräuteranteil einzusäen.

Fläche Ö 1: 736 m², 12 Bäume

15.2. Maßnahme Ö 2 – Pflanzung einer straßenbegleitenden Hecke

Festsetzungen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur optischen Einbindung in das örtliche Erscheinungsbild ist entlang der Kreisstraße gemäß Plandarstellung, auf der mit Ö 2 gekennzeichneten Fläche, eine einreihige Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste E1.2 zu entnehmen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

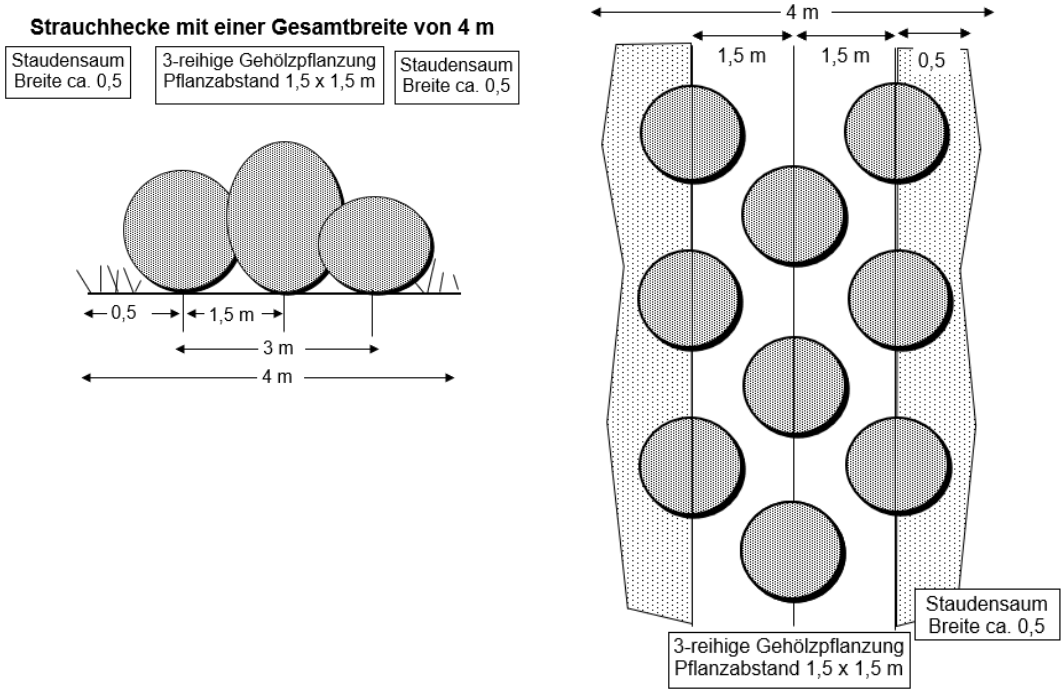
Fläche Ö 2: 527 m²

15.3. Maßnahme Ö 3 – Pflanzung einer blütenreichen Hecke (Biotopverbund)

Festsetzungen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Vernetzung der Gehölzstrukturen am Dunsenberger Graben und am Ortsrand von Windesheim sind auf der gemäß Plandarstellung mit Ö 3 gekennzeichneten Fläche mehrreihige Heckenstrukturen zu entwickeln. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste E1.3 zu entnehmen.

Die Heckenstruktur ist, um den Kaltluftabfluss im südlichen Abschnitt zu gewährleisten, in 15 m Abschnitten zu unterbrechen.



Beispielhafte Skizze eines Pflanzschemas für einen 4 m breiten Pflanzstreifen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Die übrige Fläche ist als magerer Wiesenstandort zu entwickeln. Hierfür ist eine standortgerechte, zertifizierte Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 anzusäen.

Fläche Ö 3: 894 m²

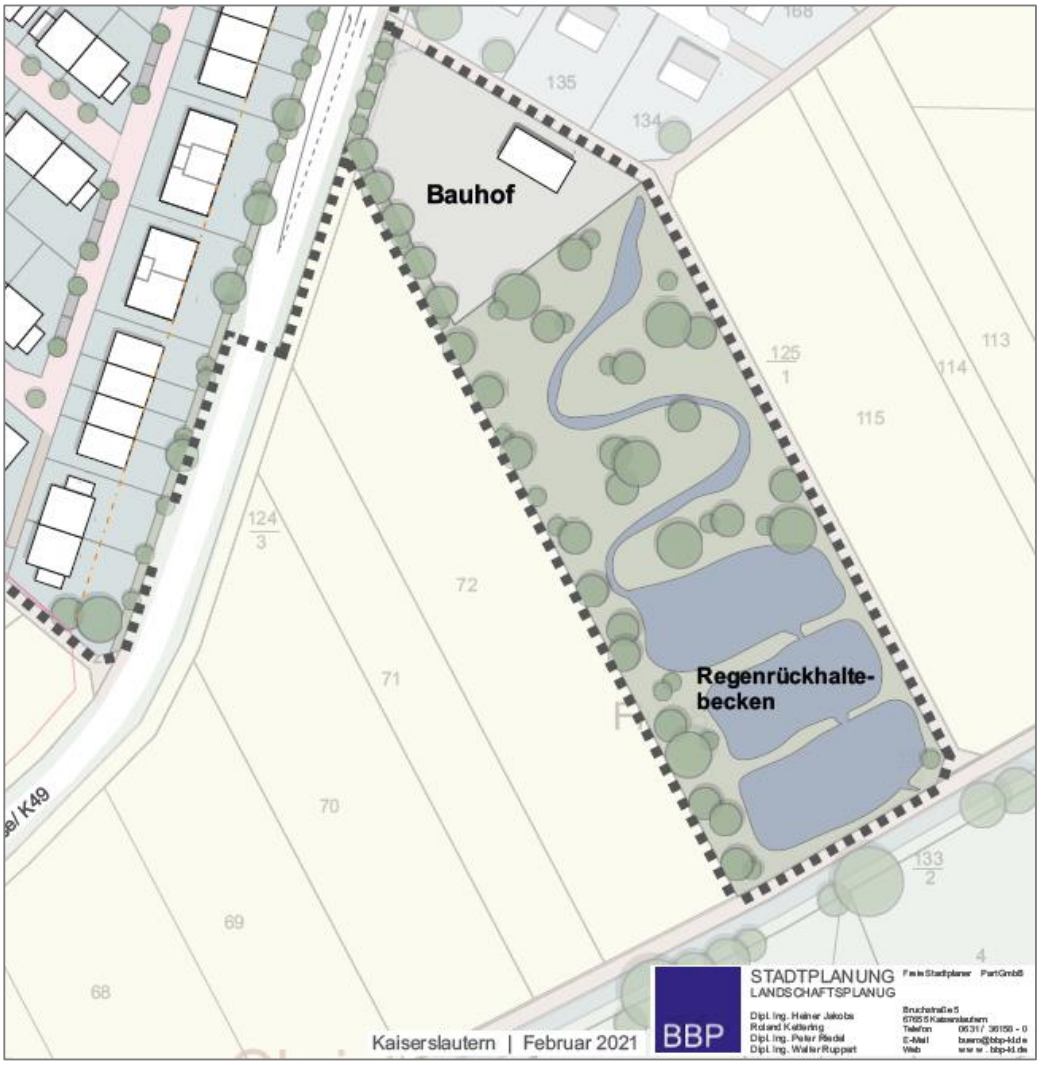
15.4. Maßnahme Ö 4 – Naturnahe Ausgestaltung der Regenwasserabführung und seiner umgebenden Flächen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 14 BauGB

Auf der in der Plandarstellung mit **Ö 4** gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah gestalteter, mäandrierender Graben anzulegen, welcher das Oberflächenwasser des Baugebietes zum tiefer gelegenen Regenrückhaltebecken abführt.

Der Graben ist in Erdbauweise mit einer Böschungsneigung flacher als 1:3 und einer Sohlenausbildung mit unterschiedlicher Tiefen, damit Bereiche mit verschiedenen Wassertiefen und temporär vernässten Bereichen entstehen können, auszuführen.

Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die Flächen mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung anzusäen (Regelsaatgutmischung **RSM 8** „Biotopmischung“, Initialansaat mit 10 g/m²) anzusäen und weitestgehend einer gelenkten Sukzession (Mahd in Abschnitten je nach Vegetationsentwicklung 1-mal im Jahr nicht vor Mitte Juni und in Randbereichen lediglich alle 2 bis 3 Jahre, Abfuhr des Mähgutes) zu überlassen. Soweit entwässerungstechnisch erforderlich sind Arbeiten zur Räumung des Grabens nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen.



Bebauungskonzept mit Darstellung des Ableitungsgrabens und des Regenrückhaltebeckens (BBP, Februar 2021)

Auf der restlichen Fläche ist eine extensive Wiese herzustellen und punktuell mit mindestens 10 Gehölzinseln mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m² zu bepflanzen. Die Gehölzinseln sind mit je einem standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste E1.3 sowie mit je vier standortgerechten Laubsträuchern zu gestalten. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Pflege der Fläche ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Für die Ansaat der extensiven Wiese ist eine standortgerechte, zertifizierte Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 zu verwenden.

An sonnenexponierten Stellen sind mindestens 4 strukturierte Steinriegel mit großen Steinen bzw. Hohlräumen im Inneren und kleineren Steinen rundum mit einer jeweiligen Grundfläche von 1,5 m² mehrere hohlraumreiche Stein- und Holzhaufen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu errichten.

Fläche Ö 4: 3.582 m²

15.5. Maßnahme Ö 5 – Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 14 BauGB

Die in der Planzeichnung mit Ö 5 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln: Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen. Befestigungen in Form von Bauwerken sind nicht zulässig. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung der Mulden nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Es erfolgt eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte.

Außerhalb der Rückhaltemulden sind die übrigen Flächen mit 20 % Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste E1.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung der nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche hat mit einer Gras- / Kräutersaatgutmischung zu erfolgen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Fläche Ö 5: 3.494 m²

15.6. Maßnahme Ö 6: Erhalt der Obstbäume

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung mit Ö 6 gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten.

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.

Menge Ö 6: 3 Stück

15.7. Maßnahme P 1 – Pflanzung einer einreihigen Hecke (Eingrünung)

Zur optischen Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücken, welche mit P 1 gekennzeichnet sind, eine einreihige Hecke zu pflanzen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste E1.2 zu entnehmen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Fläche P 1: 608 m²

15.8. Begrünung der Baugrundstücke

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.
- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.
- Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

  Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

  Fläche P 2: keine Quantifizierung

15.9. Begrünung von öffentlichen Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist je vier Stellplätze bei öffentlichen Stellplatzanlagen mit einer Größe von mindestens vier zusammenhängenden Stellplätzen in direkter Zuordnung zu diesen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen.

In diesem Zusammenhang wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

15.10. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Dies Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %)

15.11. Begrünung von Flachdächern

Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° und ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste E1.4 erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

16 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Die Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen orientiert sich an Art und Umfang der jeweiligen Eingriffe.

Die Größe, welcher sich am genauesten quantitativ erfassen lässt, ist die Neuversiegelung, welche sich auch hinsichtlich der Einteilung in „öffentlich / privat“ am besten differenzieren lässt.

Differenzierung der Neuversiegelung	**Fläche [m²]**	**Anteil an Neuversiegelung [%]**
öffentlich	**7.671**	**31,19**
Flächen für Ver- und Entsorgung (Trafostation)		
▪ Versiegelung in der Planung	19	
▪ Versiegelung im Bestand	0	
Neuversiegelung	**19**	**0,08**
Gemeinbedarfsfläche		
▪ Versiegelung in der Planung	772	
▪ Versiegelung im Bestand	0	
Neuversiegelung	**772**	**3,14**
Verkehrsflächen		
▪ Versiegelung in der Planung	7.568	
▪ Versiegelung im Bestand	688	
Neuversiegelung	**6.880**	**27,98**
privat	**16.921**	**68,81**
Allgemeines Wohngebiet		
▪ Versiegelung in der Planung	16.921	
▪ Versiegelung im Bestand	0	
Neuversiegelung	**16.921**	**68,81**

Den durch die Gemeinde durchgeführten grünordnerischen Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 1, 2, 3 und 4 werden jeweils anteilig 31 % aus den „öffentlichen Eingriffen durch Versiegelung“ und 69 % aus „privaten Eingriffen durch Versiegelung“ zugeordnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

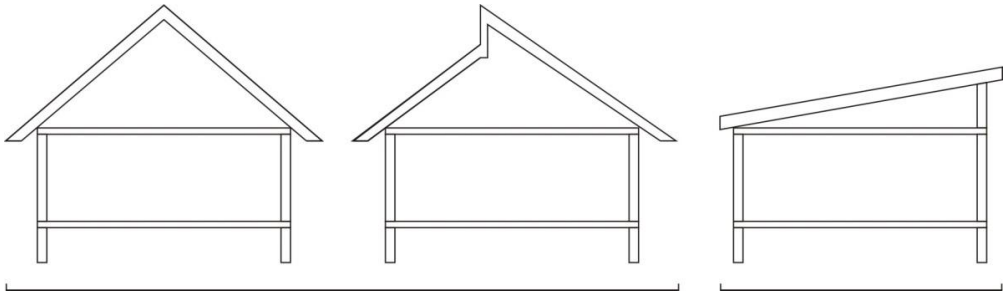
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz. Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 des Bebauungsplans.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachformen

Zulässig sind:

- Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°,
- einhüftige Dächer mit einer Dachneigung bis 20° sowie
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 40°.



geneigte Dächer einhüftiges Dach

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.

Zulässig sind:

- **Dachgauben:** Die Summe der Dachgauben darf in der Breite 60 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben einer Traufseite müssen die gleiche Größe aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.
- **Zwerchhaus:** Die Breite von Zwerchhäusern darf höchstens 40 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge, jedoch maximal 3,00 m, betragen.

Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchhaus ist zulässig. Allerdings dürfen diese gemeinsam maximal 60 v.H. der Gebäudelänge des Daches betragen.

1.3. Materialien im Dachbereich

Als Farbe sind ausschließlich ortstypische rot bis rotbraune sowie anthrazite Töne zulässig. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

2 Werbeanlagen

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen maximal eine Größe von 0,50 m² aufweisen.

3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nachfolgenden Festsetzungen für Einfriedungen gelten ausschließlich für die beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Zulässig sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Einfriedungen, die zur K 49 ausgerichtet sind dürfen eine Höhe von bis zu 2,20 m erreichen.

Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

Der Bezugspunkt für Einfriedungen entspricht der Definition aus Kapitel A 2.4.

4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhausen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz hier: Bauverbotszone sowie Baubeschränkungszone entlang der K 49 (§ 22 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 LStrG)

Entlang der Kreisstraße K 49 wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach sowie der Kreisverwaltung Bad Kreuznach; Amt Sicherheit, Ordnung und Verkehr; Referat Straßenverkehrs- und Kraftfahrzeugzulassungsbehörde eine Bauverbotszone von 10,00 m bzw. 12,00 m (siehe Planzeichnung) abgestimmt. Innerhalb dieser sind bauliche Anlagen unzulässig.

Darüber hinaus besteht eine 30,00 m tiefe Baubeschränkungszone entlang der K 49. Innerhalb dieser bedürfen bauliche Anlagen zusätzlich zur Baugenehmigung einer Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Grünkonzept auf privaten Freiflächen

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten. Zur Förderung dieser Aspekte wird zudem empfohlen mindestens 1 Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Beispiele hierfür finden sich in der Pflanzliste. Pflegemaßnahmen sollten ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchgeführt werden.

3 Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 55 Standard, besser noch den KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/

4 Förderung der Artenvielfalt

Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zudem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) angebracht werden.

5 Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

6 Höhenlage der Erschließungsstraße

Der Bauherr hat die genaue Höhe der Straßengradiente (die um bis zu 0,40 m von der im Plan eingezeichneten Höhe abweichen kann) vor Baubeginn anhand der vorliegenden Straßenfachplanung zu überprüfen und an deren Stand anzupassen.

7 Hinweis zu freigestellten Bauvorhaben

Auch bei freigestellten Bauvorhaben nach § 67 Landesbauordnung ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde innerhalb der Baubeschränkungszone der K 49 einzuholen (in Entfernung von 30,00 m zu dieser).

8 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet in der Gemeinde Windesheim mit einem erhöhten Radonpotential (40 - 100 kBq/m³) mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinsschichten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

9 Altlasten

Informationen zu Altlasten im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen nicht.

E PFLANZLISTE GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

1 Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4[1] (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m2 zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		**Obstbäume**	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		**Beerenobststräucher**	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe			einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

[1] Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1.1. Pflanzliste Maßnahme Ö 1:

Bäume

- Schmalwüchsige Kirschensorte (Korridor ist 5 m breit), Blüte un- bzw. nur leicht gefüllt wegen der Bienenfreundlichkeit

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

Prunus sargentii ‚Accolade‘	Frühe Zierkirsche
Prunus serrulata 'Amonogawa'	Säulenkirsche

1.2. Pflanzliste Maßnahme Ö 2; P 1:

Sträucher

- Flachwurzelnde Gehölze, wegen der im Boden liegenden Gas bzw. Wasserleitungen (Bepflanzbarkeit der Leitungstrassen ist mit Leitungsträger abgestimmt)

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sowie einfach blühende Ziergehölze

1.3. Pflanzliste Maßnahme Ö 3; Ö 4, Ö 5, Mex1, Mex2:

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.4. Pflanzliste Dachbegrünung (Empfehlung):

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch **„Sedumteppiche“** aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst.	Gold” Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen”	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Windesheim, den .....

.....

(Volker Stern)