

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GREIMERATH, TEILGEBIET "OBER DER KIRCH"

Textfestsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung im VA:

Grund- und Geschosflächen 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 25° - 45°

Dachdeckung: Folgende Farben sind ausgeschlossen: RAL 4009 bis 5003, 5005 bis 5007, 5009 bis 5024
Blautöne und Mischungen der selben untereinander.
Folgende Farben sind ausgeschlossen: RAL 6000 bis 6014, 6016 bis 6021, 6023 bis 6034
Grüntöne und Mischungen der selben untereinander

Gauppen u. Zwerchgiebel: Zulässig, jedoch Gesamtflächenanteil <60% der Trauflänge und Abstand von den Giebelwänden von >1,5m.

Drempel: Drempel zulässig

Sockelhöhen:

Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.

Fassadengestaltung: keine Imitationsbaustoffe

Garagen und Nebenanlagen:

Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muß in Einfahrttrichtung mindestens 5,00 m betragen. Straßen mit Einfahrttrichtung parallel zur Straße müssen mind. 0,5 m Abstand von der Straßengranze haben.

Gebäudestellung im Gelände:

Bereich A (oberhalb und unterhalb der Straße) II-geschossig:

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 7,00 m über Oberkante Straße und die Firsthöhe darf max. 11 m über OK Straße liegen. Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,5 m hoch bzw. tief werden.

Bereich B (unterhalb der Straße) I-geschossig:

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf bergseitig (Straßenseite) max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen. Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen.

Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,50 m hoch bzw. tief werden.

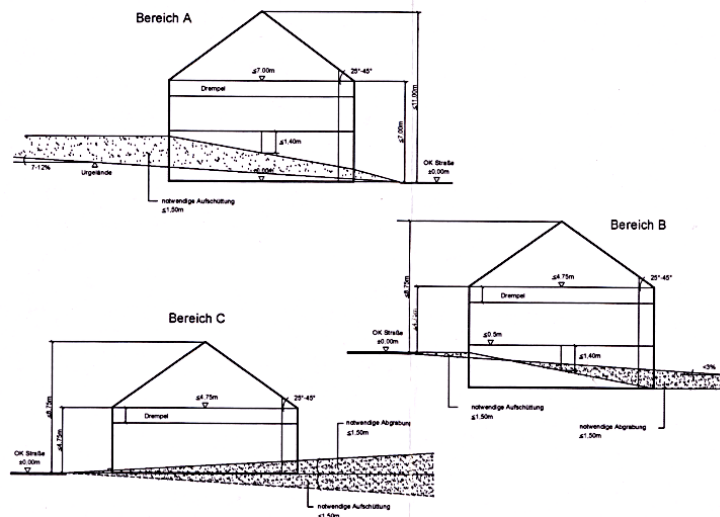
Bereich C (oberhalb der Straße) I-geschossig:

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen. Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen.

Notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen max. 1,50 m tief werden.

Höhenbezugspunkt OK Straße ist jeweils die NN Höhe Straßenrand der Straßenstation in Gebäudemitte der vorliegenden Straßenplanung bzw. der bereits fertiggestellter neuen Straße.

Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.



Städtebauliche Festsetzungen:

Zu- und Umfahrten, Hofflächen, bzw. oberirdische Stellplatzanlagen sind mit verankerungsfähigem Material zu befestigen, zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit, sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Vorschriften zugelassen werden.

Oberflächenwasser:

Das Niederschlagswasser ist in flache Erdmulden oder Teichen, Zisterne oder Rgolen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten; Fassungsvermögen mind. 50 l/m² versiegelter Fläche. Für extreme Regenereignisse sind Notüberläufe an die öffentlichen Muldengräben zulässig. Die Mulden müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu den Nachbargrundstücken haben.

Bereich D: passive Schallschutzmaßnahmen:

Für die mit 'D' bezeichneten Grundstücke gilt für die Fensteranlagen ein Schallschutzwert $R_w \geq 35$ dB und für die Außenwände und Dachflächen ein $R_w \geq 40$ dB.

Textfestsetzung:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1), 20 BauGB und Pflanzbindungen gem. § 9 (1), 25 BauGB

1. Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
2. Auf der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Fläche **A 1** sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - => Umbruch des 15 m breiten Streifens und Wiedereinsaat einer kräuterreichen (Mindestanteil 20%) Wiesenmischung;
nachfolgend extensive Mahd (1-2 mal / Jahr nach dem 15. Juni und mit Abräumen des Mähgutes, keine Düngung.)
 - => Anpflanzung 5 hochstämmiger Laubbäume (lokale Sorten, 12-14 cm Stammumfang, 3xv) in einem Abstand von 12 m untereinander.
 - => Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde inn der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.
3. Auf der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Fläche **A 2** sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - => Der 10 m breite Streifen ist vor Beginn der Pflanzarbeiten umzubrechen.
 - => Auf der bodenoffenen Fläche ist eine 3-4 reihige Hecke (570 m²) aus Bäumen (Anteil mind. 30%) und Sträuchern in 1 x 1 m Verband anzupflanzen. Es sind 5 Arten je 10 lfm gem. u. g. Artenliste zu verwenden.
 - => Die gehölzfreien Randbereiche (beidseitig 2-3 m) sind nach Beendigung der Pflanzarbeiten mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend ca. alle 2 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Diese Pflegemaßnahmen sind nur so lange erforderlich, bis die Gehölze den Raum für ihre Ausdehnung eingenommen haben.
 - => Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.
4. Auf der im B-Plan gekennzeichneten öffentlichen Fläche **A 4** sind folgende Maßnahmen einzuhalten, die im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung im Detail zu überplanen sind:
 - => Die Retentionsanlagen sind - unter Mitarbeit einer ökologisch qualifizierten Fachkraft - als Erdmulden mit geländeangepassten Böschungen auszuführen.
 - => Nach Beendigung der Erdarbeiten sind die Flächen mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen mittlerer Standorte (20% Kräuter) einzusäen.
 - => Auf der Fläche sind mindestens 10 Laubbäume einzeln oder in kleinen Gruppen anzupflanzen.
 - => Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen durchzuführen.
5. Innerhalb des Straßenraumes sind auf den öffentlichen Grünflächen 8 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Endstufenausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.
6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als Entwässerungsmulden genutzt werden, sind von der Ortsgemeinde 5 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen durchzuführen.
7. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² vollversiegelte Fläche ein mittelgroßer Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen Gebäude durchzuführen.
8. Auf den im B-Plan mit **G 1** gekennzeichneten Flächen sind die Obstbäume zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die Grundflächennutzung ist wie bisher in extensiver Form beizubehalten.
9. Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelhölzern darf niemals als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt 10% des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
10. Für die Maßnahmen gem. Pkt. 3 bis Pkt. 7 sind als Arten zu verwenden:

Bäume gem. Pkt. 3-4

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastaneum*), Speierling (*sorbus domestica*), Steleiche (*Quercus robur*), vogelkirsche (*Prunum avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) [Hecke: Heister, 2xv, o. B. 200-250 / Solitärs: Hochstamm, 3xv, 14-16, m. Db.]

Sträucher gem. Pkt. 3

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o. B., 60-100]

mittelgroße Bäume (Pkt. 5-7)

hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP
Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

Ahorn (*Acer in Arten*), Roldorn (*crataegus laevigata* "Paul's Scarlett", Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium in Arten*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus inermis*), Winterlinde (*Tilia cordata*) [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

11. Die zuordnung erfolgt wie folgt:

A 1, A 2 und externe Maßnahme A 3 (Fl. 10, Flst. 18 tw.)	42,7% Erschließungsstraße
A 4	57,3% Bebauung
A 5	100 % der Entwässerungsanlagen
A 6	100 % Erschließungsstraße
A 6	100 % Bebauung

Hinweise

1. Die Straßenleuchten müssen unter Umständen entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
2. Bodenarbeiten sollten nach DIN 18155 ausgeführt werden.
3. Hydrologie:
 - Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Sandsteine und Tonschiefer des Unterdevon. Wärmeträgerflüssigkeit darf nicht wassergefährdend sein oder muss der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen.
 - Die Bohrung muss im Bereich der Deckschichten gegen Sickerwasser abgedichtet werden.
 - Weitere Auflagen bleiben der Einzelanprüfung vorbehalten.