



FESTSETZUNGEN
 Signalisiert gemäß der Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Gestaltung des Planbereiches (Planbereichsverordnung 1990 - PlanV 90)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BauGB und §§ 10-20 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
- Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Vorfriedhöfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungszwecke, für die Adressierung und Anwesenennung sowie für Abfallverwertung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 Aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BaunVVO), werden in Verbindung mit der Planbereichsverordnung (PlanVVO) der Landesregierung Rheinland-Pfalz (BauGB-BV), dem Baunutzungsverordnung (BaunVVO) und dem bauplanrechtlichen Landesgesetz (LPB) in der jeweils geltenden Fassung für den Ortsteilbereich Sainscheid folgende Festsetzungen getroffen. Weiterung im Standard-Straßenfeld folgende Festsetzungen getroffen.

- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 19 und 20 BauNVO**
 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenwegen im Sinne der § 14 BauNVO und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, nicht überschritten werden.
- Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO**
 Die Länge der zulässigen Hausfronten (Einzel-Doppelhäuser) darf höchstens 25 m betragen.
- Zahl der Wohnungen § 9(1) Nr. 6 BauGB**
 Die höchstmögliche Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 Wohnungen beschränkt.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 LbauO**
 Mindestens 90 % der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grundflächen müssen mindestens ca. 20 % Baum- und Gehölzflächen einschließen (1 Baum entspricht 25 m², 1 Strauch 3 m²). Die Bepflanzung hat mit Gehölzen der Pflanzenliste zu erfolgen.
- Einzelwohnungen § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 LbauO**
 Einfamilienhäuser dürfen keine geschlossene Wandfläche bilden und eine Höhe von 8,80 m nicht überschreiten. Empfohlen werden Holz-Schalensysteme und Hecken. Die Verwendung von Tisch- und Chamärepflanzen, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Mischkronenstruktur sind, wenn sie nicht in Hecken verstanden, bis zu 3 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen und müssen mindestens 15 cm Bodenabstand haben.
- Vorgärten § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 LbauO**
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer bzw. seitlicher Baugrenze sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Gehölze an Straßplätzen/Graben bzw. Zufahrten sind hier bis zu einer maximalen Breite von 3,50 m pro Grundstücksfläche zulässig.
- Dachgestaltung § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 LbauO**
 Bei Flachdächern sind lediglich Senke, Välle und Rinnen mit einer Mindestabdeckung von 20 Grad zulässig. Eine senkrechte Dachabdeckung ist vorzuziehen. Dachabstände dürfen max. 50 cm betragen (gemessen im rechten Winkel zur Außenwand).
- Private Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB**
8.1 Extensivwiesen (A + B)
 Die Wiesenfläche ist mindestens einmal im jährlich nach dem 15. August zu mähen. Das Schmähten ist von der Fläche zu entfernen. Das über die offene Extensivwiesenzone abgeführte Niederschlagswasser wird z.T. über die vorhandenen Gräben innerhalb der Extensivwiesen entwässert. Eine Düngung der Fläche ist untersagt. Im grünen Zustand können maximal ein Essens- sowie ein periodisch 2-5 Jahre zu mähen, das Schmähten ist von der Fläche zu entfernen. Die grasbedeckten Flächen sind zu erhalten.
8.2 Grün-Friedhöfe (D)
 Die Flächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grundstücksflächen müssen mindestens 30 % Baum- und Strauchflächen einschließen. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Vordere Obergehölze sind zu erhalten; bei Bepflanzungen von hochstämmigen Gehölzen sind einheimische Arten zu verwenden. Pro Gartengrundstück ist die Errichtung eines Gartengerätes (max. 10 m²) zulässig. Grundstücksfläche mit Gehölzfläche 3 m zulässig. Nicht zulässig sind Feuerstellen, Holz-Stellplätze und Urnen. Befriedungen zu angrenzenden Grundstücken sind lediglich bei Hecken oder Heckeckanlagen zulässig.
9 Öffentliche Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB
9.1 Extensivwiesen mit begrenztem Gehölzanteil (C)
 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind offene Wiesenflächen mit Stauden- und Gräsern anzulegen. Vordere Gehölzgehäule Strauchweiden sind zu erhalten; münchener und die Virel-Böschungsbereiche abschattender Gehölze (bis zu max. 15 % der gesamten Gehölzfläche) mit standortgerechten Gehölzen (aus der Liste der empfohlenen Gehölze) zu bepflanzen. Die Urnenhöhe sind im Abschnitten alle 2 bis 3 Jahre zu mähen, um Mahlgut auf der Fläche zu entfernen. Keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden.
9.2 Baumreihen zur Ortsrandbegrenzung (G)
 Entlang der südlichen und nördlichen Flugschneidengrenze sind innerhalb der privaten Grundstücke entlang des Entwässerungsgraben offene Büsche (DNF 20/25 cm) nach Pflanzenliste im Abstand von 1,5-4,5 m zu pflanzen.

- Weitere Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB**
10.1 Grundwassererschließung (E)
 Die Bohrversenkungen sind mit der unumgänglichen Maß zu beschränken. Fern-Stellplätze, Grundstücksflächen und Wirtschaftswege sind mit wasserghedenden Baustoffen, Schotterwegen oder Baustoffmatten, öffentliche Fußwege als unversickernde Estriche herzustellen.
10.2 Zisternen
 Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt (Festwasservermögen ca. 20 l/m² Dachfläche) und als Brauchwasser genutzt werden.
10.3 Fassaden-Dachbegrenzung
 Bei Flachdächern bzw. Dach geneigten Dächern (bis 10 Grad) bei Nebengebäuden und bei Dachflächen darauf zu begrenzen. Fassadenflächen von Nebengebäuden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen (Pflanzenbestand ca. 3 m).
10.4 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (E)
 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
10.5 Anpflanzen von Bäumen auf Verkehrsflächen (F)
 Die nur bei besonderen Einzelfallgründen sind alle ca. 20 bis 50 m einseitig mit großkronigen Laubbäumen (DNF 20/25 cm) aus zu bepflanzen.
10.6 Zuordnung der Kompositionenmaßnahmen zu den Eingriffen (in Verbindung mit § 8 BstNatG)
 Eingriff: Eingriffsort
 Baugrundstücke
 Umsetzung der unter Punkt 4, 5, 6, 8, 11, 10, 12, 10, 4 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen
 Eschlarfingungsdagogo
 Umsetzung der unter Punkt 9, 1, 0, 2, 5 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen
- Pflanzenliste - Mischwald**
Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen:

Acer platanoides	Schlehdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Waldahorn

Bäume an Gräben:

Alnus glutinosa	Roterle
Populus tremula	Eiche
Salix caprea	Schilf
Salix viminalis	Erlen
Fraxinus excelsior	Buche

Bäume am Ortsrand:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna	Hagebutte
Prunus spinosa	Waldmalve
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Waldahorn

Bäume auf privaten Grundstücken:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna	Hagebutte
Juniperus communis	Waldreiter
Prunus spinosa	Waldmalve
Pyrus communis	Waldäpfel
Salix caprea	Erlen
Salix viminalis	Erlen
Stachytaraxacum officinale	Sonnenhut

Straucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Hauswreder
Ulmus laevis	Waldulme
Bovivernum europaeum	Pflaumbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Waldmalve
Ribes alpinum	Lagebeere
Ribes cynosbatum	Schwärzchen
Salix sp.	Schilf
Sambucus nigra	Schwarze Holbeule
Sambucus racemosa	Rotes Holbeule
Viburnum opulus	Opulden-Schneeball

STADT WESTERBURG
STADTTEIL SAINSCHEID

BEBAUUNGSPLAN
BORNWIES

Projekt-Nr. 8/29
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 30.08.01

Obj. Ing. Jens Beckhaus 15 Landeshauptstadt BOLA
 Vogtenstraße 27 35683 Dillenburg
 Telefon 027 71 173 09 Fax 027 71 92 90