



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 (§ 91 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)
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungszwecke, für die Adressierung und Abwasserentsorgung 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), sowie in Verbindung mit der Planbereichsverordnung (PlanVVO) der Landesregierung Rheinland-Pfalz (PlanV 90), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) und dem rheinland-pfälzischen Landespflegegesetz (LPFG) ist die jeweils geltende Fassung für den Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Borwies“ der Stadt Westerbeurg im Standard-Stand nach folgende Festsetzungen getroffen.

- Maß der baulichen Nutzung § 91 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 des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, nicht überschritten werden.
- Bauweise § 91 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO**
 Die Länge der zulässigen Hausfronten (Einzels- oder Doppelhäuser) darf höchstens 25 m betragen.
- Zahl der Wohnungen § 91 Nr. 6 BauGB**
 Die höchstmögliche Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 Wohnungen beschränkt.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen § 94a 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 § 94a BauGB in Verbindung mit § 86 LbauO**
 Einfamilienhäuser haben keine geschlossene Wände bilden und eine Höhe von 8,80 m nicht überschreiten. Empfohlen werden Holz-Schalensysteme und Holzecken. Die Verwendung von Tisch- und Chamärepflanzen, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Mischkulturen 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 § 94a 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 § 94a 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 § 91 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 Entwässerungsräume 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-Festlegungen (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. Vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten; bei Neupflanzungen von hochstämmigen Obstgehölzen sind einheimische Arten zu verwenden. Pro Gartengrundstück ist die Errichtung eines Obstgehölzes (max. 10 m² hoher Grundstücksfläche mit Obstgehölze 3 m) zulässig. Nicht zulässig sind Feuerstein, Holz-Stellplätze und Urgraben. Baufriedungen zu angrenzenden Grundstücken sind lediglich als Hecken oder Heckeckentypen zulässig.
9 Öffentliche Grünflächen § 91 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 Entwässerungsgräben mit begrenztem Gehölzsaum (C)
 Innerhalb der festgesetzten Grundflächen sind offene Wasserläufe mit einem Gehölzsaum zu errichten, anzuordnen und die Ufer-Böschungsbereiche abschottern (bis zu max. 15 % der gesamten Gehölzfläche) mit standortgerechten Gehölzen (aus der Liste der empfohlenen Gehölze) zu bepflanzen. Die Uferbereiche sind im Abstand alle 2 bis 3 Jahre zu mähen, um Mooslagern auf der Fläche zu verhindern. Keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden.
9.2 Baumreihen zur Ortsrandbegrenzung (G)
 Entlang der südlichen und nördlichen Flugschranke sind innerhalb der privaten Grundstücke entlang des Entwässerungsgräben offene Eilanden (DNF 20/25 cm) nach Pflanzenliste im Abstand von 1,5-4,5 m zu pflanzen.

10. Weitere Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (3) Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 Grundwassererschließung (E)
 Die Bohrversenkungen sind mit der unumgänglichen Maß zu beschränken. Fern-Stiefplätze, Grundstücksarten und Wirtschaftswegen sind mit wasserghedendern 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 die Dachflächen darauf zu begrenzen. Fassadendächern von Nebengebäuden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste zu begrünen (Pflanzsaum 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 B NatG)
 Eingriff: Eingriffstypus
 Baugrundstücke
 Umsetzung der unter Punkt 4, 5, 6, 8, 11, 10, 13, 10, 4 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen

Einflussfaktoren
 Umsetzung der unter Punkt 9, 1, 0, 2, 5 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen

11. Pflanzenliste - Mindest

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	Schlehdorn
Salix viminalis	Erlen
Fraxinus excelsior	Eiche

Bäume am Ortsrand:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Eiche
Fraxinus excelsior	Buche
Pyrus avium	Vogelbeere
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Waldahorn

Bäume auf privaten Grundstücken:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Eiche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Waldrose
Boviparus europaeus	Pflaumbäume
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Waldschnecke
Rubus alpinus	Liguster
Rosa canina	Schneebusch
Salix sp.	Schneebusch
Sambucus nigra	Erdbeere
Sambucus racemosa	Erdbeere
Viburnum opulus	Opuldenbaum

Straucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Hamamelis virginica	Hamamelis
Malus sylvestris	Waldmalve
Boviparus europaeus	Pflaumbäume
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Waldschnecke
Rubus alpinus	Liguster
Rosa canina	Schneebusch
Salix sp.	Schneebusch
Sambucus nigra	Erdbeere
Sambucus racemosa	Erdbeere
Viburnum opulus	Opuldenbaum

STADT WESTERBURG
STADTTEIL SAINSCHEID

BEBAUUNGSPLAN
BORWIES

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

Obj. Ing. Jens Beckhaus | Landschaftsarchitekt BDLA
 Vogtenstraße 27 | 55583 Dornberg
 Telefon 0 27 71 173 09 | Fax 0 27 71 173 90