

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

"W A L D S T R A S S E"

Verbandsgemeinde: Mayen-Land
Gemeinde: Langenfeld
Gemarkung: Langenfeld
Fluren: 1, 4, 5, 6 und 8

Aufgestellt: Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:
Gemäß §§ 1 (3), 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) in der jeweils gültigen Fassung.

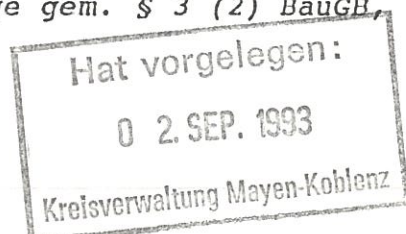
Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:
Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 86 (1) und (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:
Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der jeweils gültigen Fassung.

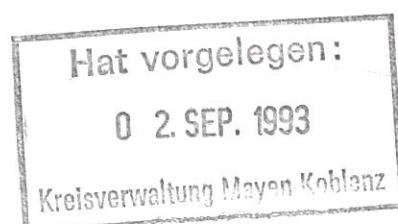
Gehört zum Verfahren gem. § 3 (2) BauGB
Stand: Oktober 1992

(kursiv) =Ergänzung nach der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB,
Mai 1993



Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie BauNVO
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2 Einschränkung der Nutzungen
 - 1.3 Garagen
 - 1.4 Nebenanlagen
 - 1.5 Einfriedungen
 - 1.6 Gebäudehöhe
 - 1.7 Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen
 - 1.8 Verkehrsberuhigte Bereiche
 - 1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
 - 1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 1.11 Öffentliche Stellplätze
- 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO
 - 2.1 Gestaltung der Vollgeschosse
 - 2.2 Drempel
 - 2.3 Dachform- und Dachneigung
 - 2.4 Verbot behlfsmäßiger Bauweise
- 3.0 Hinweis
- 4.0 Festsetzungen gem. § 6 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - 4.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
 - 4.2 Landespflegerische Festsetzungen für öffentliche Flächen
 - 4.2.1 Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Straßenbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - 4.3 Landespflegerische Festsetzungen auf privaten Flächen
 - 4.3.1 Flächen, die aus Gründen des Bodenschutzes von der Bebauung freizuhalten sind (Planeintrag "G") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - 4.3.2 Durchgrünungsstreifen
 - 4.3.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - 4.3.4 Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen
 - 4.3.5 Versiegelte Flächen (Maßnahmen gem. § 17 LPflG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



- 3 -

- 4.3.6 Regenwassersammlung (Maßnahmen gem. § 17 LPflG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.3.7 Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel (Maßnahmen gem. § 17 LPflG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 4.4.1 Randeingrünung an der südwestlichen Plangebietsgrenze (Fläche "F")
- 4.4.2 Ersatzmaßnahmen

Anlagen:

- 1) Pflanzenliste
- 2) Bilder 1 und 2
- 3) Übersichtsplan der Ersatzmaßnahmen



1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie BauNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Einschränkung der Nutzungen

Die im Reinen Wohngebiet gem. § 3 (3) Nr. 1 (Läden und nicht störende Betriebe und Nr. 2 (Anlagen für soziale Zwecke, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.3 Garagen/Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, soweit die Garagenhinterkante die hintere in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Garagenvorderkante ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß.

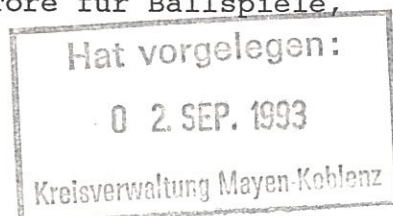
Stellplätze sind jedoch auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23(5) BauNVO zulässig.

Darüberhinaus sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- 1) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 30 m³ umbauten Raum,
- 2) Wasserbecken im Freien bis zu 100 m³ Rauminhalt,
- 3) Stützmauern bis zu 2 m Höhe über Geländeoberfläche,
- 4) Maste und Unterstützungen für Fernmeldeleitungen oder Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität bis zu 10 m Höhe,
- 5) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele, etc.,



- 5 -

- 6) Plastiken, Denkmäler und ähnliche Anlagen bis 3 m Höhe
- 7) unbedeutende bauliche Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 bis 6 erfaßt sind, wie nicht überdachte Terrassen, Kleintierställe bis 5 m³ umbauten Raum, Fahnen- oder Teppichstangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind die Nebenanlagen nach Nr. 1 LBauO nicht zulässig.

Darüber hinaus sind im Plangebiet grundsätzlich Sonnenkollektoren sowie Dach-Solarzellen zulässig.

1.5 Einfriedungen/Sichtdreiecke

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig.

Lebende Hecken oder Einfriedigungsbepflanzung dürfen diese Höhe außerhalb der festgesetzten "Sichtdreiecke" überschreiten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

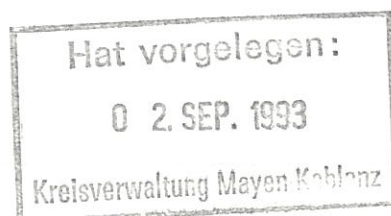
1.6 Gebäudehöhe/Sockelhöhe

Die **Gebäudehöhe** (gemessen in Meter) darf die entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum vorhandenen Gelände (= OKG) (siehe Bild 1 im Anhang).

Die bergseitige **Sockelhöhe** (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf maximal 0,5 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen Gelände (bergseitig vor Gebäudemitte) liegen.

1.7 Überschreitung der Baugrenzen

Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.



1.8 Verkehrsberuhigte Bereiche

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind in verkehrsberuhigter Ausbauweise auszubauen.

1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

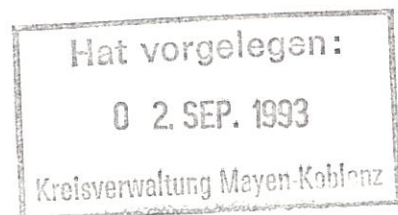
In der Planzeichnung sind die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - dargestellt.

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,5 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

1.11 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) in den Straßen nach § 42 Abs. 4a StVO durch entsprechende optische Markierung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.



2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO

2.1 Gestaltung der Vollgeschosse

- 2.1.1 Bei der Festlegung "D" in der Planzeichnung ist bei voller Ausnutzung der angegebenen, zulässigen Zahl der Vollgeschosse das oberste max. zulässige Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

2.2 Drempel

Drempel sind bis zu max. 1,0 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut) zulässig.

Die Beschränkung der zulässigen Drempelhöhe gilt bei Rücksprüngen der Traufenwand nur, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwandabschnittes $\frac{1}{2}$ der gesamten Trauflänge übersteigt.

2.3 Dachform- und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung und gilt für mind. 70 % der Dachfläche.

Für Garagen sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen bis mindestens 3° zulässig.

Werden Garagen mit einem Flachdach ausgestattet, ist das Flachdach zu begrünen.

Walmdächer dürfen nur mit folgender Maßhaltigkeit angeordnet werden (siehe Bild 2):

Die Ortganghöhe "a" darf $\frac{1}{3}$ - $\frac{2}{3}$ der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf 50° - 60° betragen.

Dachgauben und Zwerghäuser sind grundsätzlich zulässig.

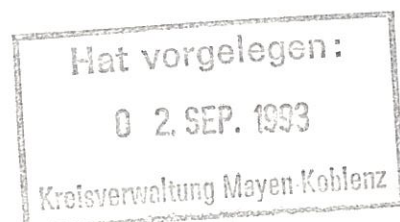
Zwerghäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne vorgesetzte Dachschrägen. Zwerghäuser dürfen eine Breite von max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudebreite je Außenwand, jedoch max. 8 m aufweisen.

Der First von Zwerghäusern muß unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Dachgauben müssen im unteren $\frac{3}{4}$ des Daches angeordnet werden.

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben einzuhalten. Die Minstdachneigung für Gauben (auch Schleppgauben) wird mit 28° festgesetzt.



- 8 -

Vom aufgehenden Mauerwerk muß eine Gaube mind. 1,00 m Abstand einhalten. Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 2,5 m betragen.

Zusammen dürfen alle zulässigen Gauben nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite aufweisen.

Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung > 38 ° zulässig.

2.4 Verbot behelfsmäßiger Bauweise

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie z. B. Wellblechgaragen oder Containerbauten sind unzulässig.

3.0 Hinweis

- Denkmalschutz- und -pflegegesetz

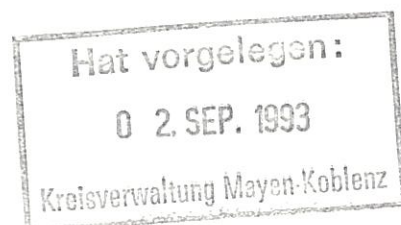
Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 5400 Koblenz zu erstatten.

- Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Überarbeitung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.



4.0 Festsetzungen gem. § 6 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG sowie § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

Nachfolgende textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorangegangenen Untersuchung zum Natur- und Landschaftshaushalt und wurden am 13.11.1990 und 16.01.1992 mit der Unteren Landespflegebehörde - Herrn Finkener - abgestimmt.

4.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen (Öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der Einzelbäume kann, unter Beibehaltung der Gesamtstückzahl an Pflanzen, durch die Anlage von Zu- und Einfahrten der Grundstücke um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Baumpflanzungen in Leitungsnähe sind entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" vorzunehmen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Laubbäume Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3 x v., m. B., 16 - 18 cm StU

Laubbäume II. Ordnung, Hochstamm, 3 x v., m. B., 14 - 16 cm StU

Nadelbäume, 3 x v., D. B. (Höhe variiert je nach Baumart)

Laubsträucher, 2 x v., o. B., 100 - 150 cm Strauchhöhe

Heister, 2 x v., o. B., 150 - 200 cm Heisterhöhe

Nadelsträucher 2 x v., m. B. (Strauchhöhe variiert je nach Art)

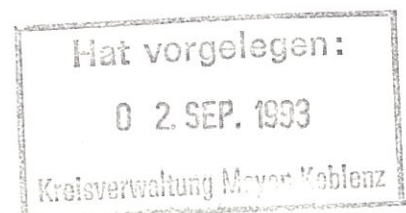
3 x v. = dreimal verpflanzt

o. B. = ohne Ballen

D.B. = mit Drahtballierung

StU = Stammumfang

m.b. = mit Ballen



Für sämtliche Pflanzungen auf privatem Grün sind bis mind. 50 % der Gesamtanzahl, Pflanzen der in Pflanzliste A und B aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze an den Pflanzen auf privaten Grundstücken darf max. 30 % der Gesamtzahl angepflanzter Gehölze betragen (Windschutzbepflanzung). Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

4.2 Landespflegerische Festsetzungen für öffentliche Flächen

4.2.1 Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Straßenbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In der Planzeichnung sind Flächen für das Anpflanzen von Straßenbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dargestellt. In diesen Flächen sind Bäume der Art "Sorbus aria" (Mehlbeere) zu pflanzen.

4.3 Landespflegerische Festsetzungen auf privaten Flächen

4.3.1 Flächen, die aus Gründen des Bodenschutzes von der Bebauung freizuhalten sind (Planeintrag "G") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen auf der Parz.-Nr. 20 sind aus Bodenschutzgründen langfristig zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten. Dabei sind die Flächen einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.3.2 Durchgrünungsstreifen

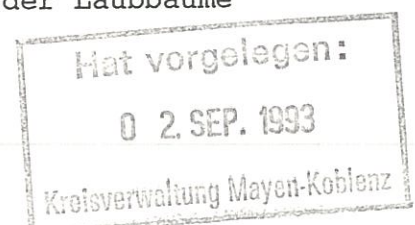
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind auf der Fläche "C" ein 3,00 m bzw. 5,00 m breiter Pflanzstreifen entsprechend Pflanzschema A und B anzulegen.

Zu verwenden sind:

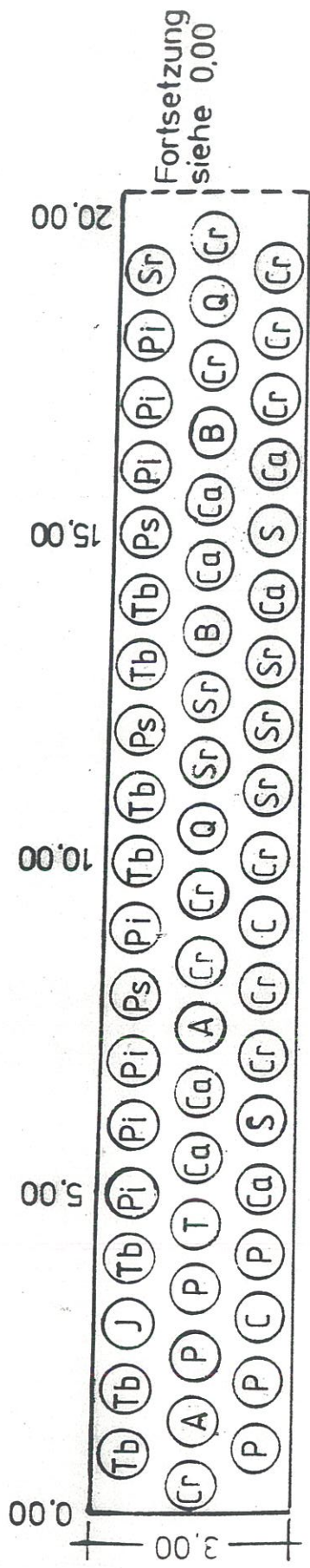
Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Pseudotsugumenziesii var. Laesia	-	graue Douglasie
(2 x v, m. B., 100 - 125 cm Höhe)		

Sortierung: 3 x v., m. B., 16 - 18 cm StU der Laubbäume



PFLANZSCHEMA A



Pflanzenliste der 3,00 m breiten Gehölzstreifen

Laubbäume:

- B Betula pendula
- T Tilia cordata
- Q Quercus petraea
- A Acer campestre
- C Carpinus betulus
- S Sorbus aucuparia

Nadelbäume:

- J Juniperus communis
- Ps Pseudotsuga menziesii

Hat vorgelegen:
0 2. SEP. 1993
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Sträucher:

- Ca Corylus avellana
- Cm Crataegus monogyna
- Ps Prunus spinosa
- Sr Sambucus racemosa
- Tb Taxus baccata
- Pi Pinus mugo

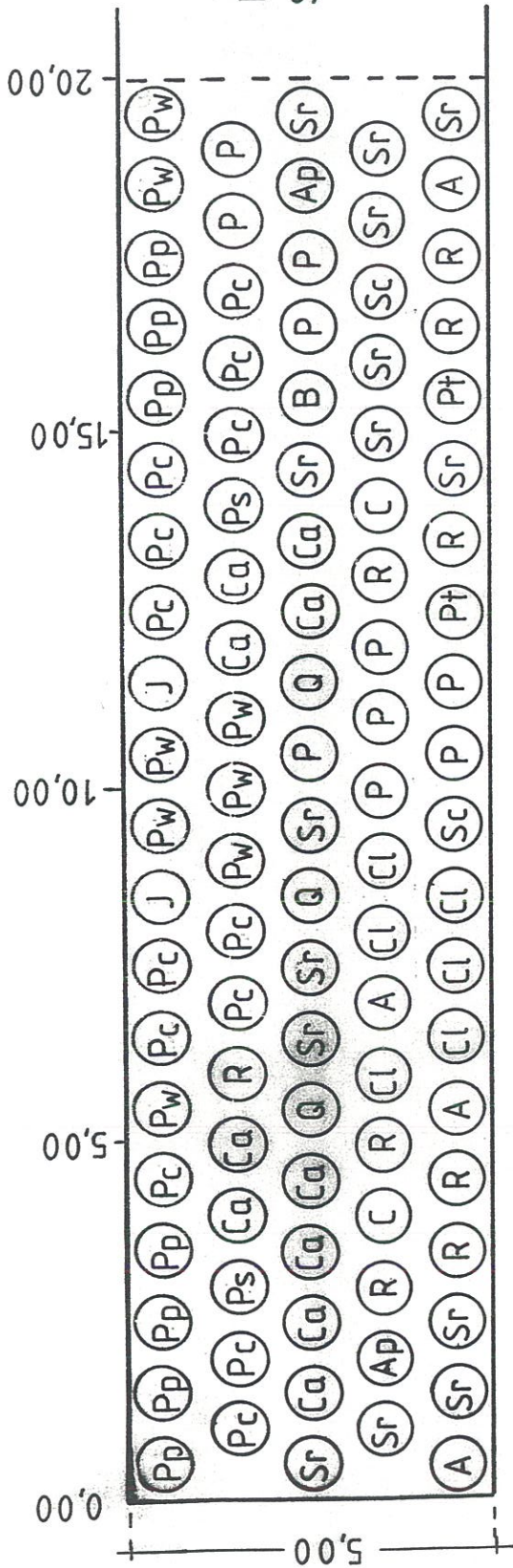
- Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Schlehe
- Traubenholunder
- Säulen-Eibe
- Bergkiefer

- Weißbirke
- Winterlinde
- Traubeneiche
- Feldahorn
- Hainbuche
- Eberesche

- Heide-Wacholder
- Douglasie

PFLANZSCHEMA

FORTSETZUNG
SIEHE 0,00



pflanzenliste der 5,00 m breiten Gehölzstreifen

Bäume:

Sträucher:

Ap *Acer pseudoplatanus*
B *Betula pendula*
Q *Quercus petraea*
A *Acer campestre*
C *Carpinus betulus*
S *Sorbus aucuparia*
Sc *Salix caprea*
Pt *Populus tremula*
Ps *Pseudotsuga menziesii*
J *Juniperus communis*

- Bergahorn
- Weißbirke
- Traubeneiche
- Feldahorn
- Hainbuche
- Eberesche
- Salweide
- Zitterpappel
- Douglasie
- Heide-Wachol

Ca *Corylus avellana*
CL *Crataegus laevigata*
Sr *Sambucus racemosa*
P *Prunus spinosa*
R *Rosa canina*
Pp *Picea pungens* 'Glauca'
Pc *Pinus cembra* 'Glauca'
Pw *Pinus sylvestris* 'Weymouth'

- Hasel
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Traubenholunder
- Schlehe
- Hundsrose
- Kleine Blaufichte
- Blaue Zirbelkiefer
- Silberkiefer

Hat vorgelegen:

0 2. SEP. 1993

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	
"Queen Elisabeth"	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Salix caprea	- Salweide
Juniperus communis	- Heide-Wachholder (3 x v., m. B.,
80 - 100 cm Höhe)	

Sortierung: (Laubbäume)

Hochstamm, 3 x v., m. B. 14 - 16 cm StU)

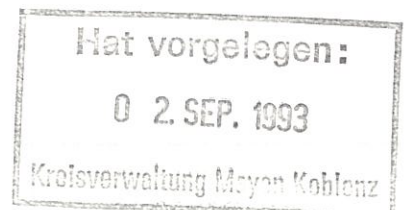
Sträucher:

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Picea pungens "Glaucia Globosa"	- Kleine Blaufichte
Pinus cembra "Glaucia"	- Klein Zirbelkiefer
Pinus sylvestris "Waterer"	- Silberkiefer
Taxus baccata "fastigiata Robusta"	- Säuleneibe
Pinus mugo	- Bergkiefer

4.3.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Bebauungsplan sind auf den privaten Grundstücken zur Gestaltung des Straßenraumes und des Vorgartenbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt (siehe Planeintrag sowie Ziff. 4.1). Es sind folgende Baumarten der Sortierung 3 x v., mit Drahtballierung 16 - 18 cm StU (bzw. 14 - 16 cm StU bei Bäumen II. Ordnung) im Bereich der Vorgärten zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides "Elsrijk"	- Spitzahorn
Acer platanoides "Omstedt"	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aria "Magnifica"	- Mehlbeere
Juniperus communis	- Heidewachholder (3 x v.,
	m. B. 80 - 100 cm Höhe)
Pinus sylvestris	- Gemeine Kiefer (4 x v.,
	D.B. 150 - 175 cm Höhe)
Pseudotsuga menziesii var. cassia	- Graue Douglasie (3 x v.,
	D.B., 200 - 225 cm Höhe)



Diese Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen. Bei diesen Pflanzungen ist ein Anteil von 30 % der Gesamtpflanzung aus obengenannten Nadelgehölzen zu berücksichtigen

4.3.4 Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen

Zusätzlich zu den in den Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB besonders festgesetzten Baumstandorten sind je 150 qm überschrittener Grundstücksfläche anteilig

- 1 Baum I. Ordnung der Liste A oder
- 2 Bäume II. Ordnung der Liste A

zu pflanzen.

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche müssen bepflanzt werden. Dabei sind zu mind. 50 % Arten der Liste A und B im Anhang zu wählen.. Der Standort der vorgesehenen zusätzlichen Baumbepflanzung ist im Bauantrag mit anzugeben. Heckenpflanzungen sind ausschließlich mit Arten der Liste B durchzuführen. Der Anteil der Nadelholzpflanzung darf 30 % der Gesamtpflanzung nicht übersteigen. Bei einer Neuanpflanzung von Laubgehölzen sollen vorhandene Nadelbäume bis zur Ausbildung einer ausreichend neuen Krone durch die Neupflanzen aus Windschutzgründen zunächst erhalten und später sukzessiv ausgelichtet werden.

4.3.5 Versiegelte Flächen (Maßnahmen gem. § 17 LPflG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

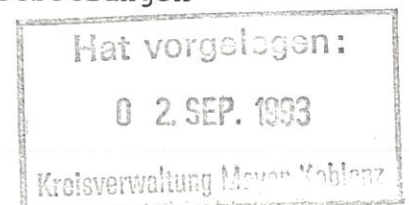
Bauliche Anlagen, private Zuwege-, Zufahrten-, Stellplätze- und Sitzplatz- bereiche dürfen flächenmäßig nicht mehr als 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

Für Zuwege und Zufahrten sollen folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

4.3.6 Regenwassersammlung (Maßnahmen gem. § 17 LPflG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das entstehende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zu versickern. Belange Dritter, insbesondere des Wasserwirtschaftsamtes, bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.



Es wird jedoch davon ausgegangen, daß einer Versickerung auf den Grundstücken von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken entgegenstehen und eine besondere wasserrechtliche Genehmigung für eine breitflächige Versickerung nicht erforderlich ist.

4.3.7 Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel (Maßnahmen gem. § 7, 17 LPflG)

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist die Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel auf privaten und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet nicht zulässig.

4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 4.4.1 Randeingrünung an der südwestlichen Plangebietsgrenze (Fläche F)

Auf der im Plan mit "F" gekennzeichneten Fläche ist folgende gestaffelte Pflanzung mit in den in den Pflanzenlisten A und B (Anlage) genannten Arten durchzuführen:

- Am Rande der Pflanzfläche sind in einem 3,00 m breiten Streifen Sträucher im Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m zu pflanzen. Der Abstand zum eingetragenen Baumstandort an der Waldstraße soll 2,00 m betragen. Die Sträucher dürfen eine Endwuchshöhe von 0,60 m nicht überschreiten. Jeder dritter Strauchstandort ist mit einem Nadelstrauch zu bepflanzen.
- In der verbleibenden Kernzone sind Bäume II. Ordnung im Pflanz- und Reihenabstand von 2,00 m auf Lücke zu pflanzen; dabei ist jeder dritte Baumstandort mit einem Nadelbaum zu bepflanzen.

Sortierung:

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x v., o. B., 100 - 125 cm hoch

Nadelsträucher: 2 x v., m. B. (Strauchhöhe variiert je nach verwendeter Art)

Laubsträucher: 2 x v., o. B. (100 - 150 cm Strauchhöhe)

Pflanzvorbereitung:

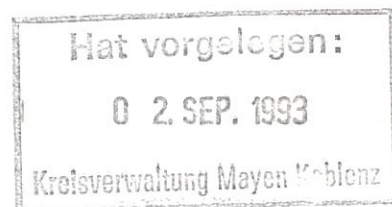
Die Pflanzfläche liegt im Bereich der derzeitigen Waldstraße, die hier mit Schotter befestigt ist.

Daher sind an bodenverbessernden Maßnahmen vor der Pflanzung notwendig:

- Substratlockerung bis zum anstehenden Fels
- Auftrag von Unterbodenmaterial und abschließendem Oberbodenmaterial in einer Gesamtmächtigkeit von mindestens 50 cm.

Pflege:

Der Bestand ist mindestens alle 2 Jahre einer Anwuchspflege zu unterziehen.



4.4.2 Ersatzmaßnahmen

Da die Folgen des Verlustes an Grünvolumen und Biotopfunktionen durch die geplante Wohnbebauung nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, sind folgende Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Langenfeld zusätzlich erforderlich:

a) auf Parzelle Nr. 32/3, Flur 4

auf einer ca. 0,2 ha großen Teilfläche, angrenzend an die Parzelle 10 und Parzelle 7, ist das verbrachte Grünland mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (gem. Pflanzenliste, siehe Anlage) zu bepflanzen. Diese Pflanzung ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von ca. 3,00 m auf Lücke durchzuführen.

Zum Wegrand hin ist auf einem 5,00 m breiten Streifen ein "Waldmantel" aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (gemäß Pflanzenliste, siehe Anlage) anzulegen.

Pflanzvorbereitung:

Vereinzelte verbuschte Stellen auf dieser Grünlandbrache sind freizuräumen; ebenfalls an das Grünland angrenzende junge Douglasien und andere Nadelbäume. Teilweise angrenzende junge, ca. 2 - 4 m hohe Laubbäume (z. B. Weiden) sind zu erhalten.

Pflege:

Der Bestand ist gegen Wildverbiß fachgerecht einzuzäunen und mindestens alle 2 Jahre einer Anwuchspflege zu unterziehen.

Hinweis:

Zur fachgerechten Durchführung und Pflege der Maßnahme ist das zuständige Forstamt hinzuziehen.

b) auf Parzelle-Nr. 79, Flur 5

auf einer ca. 0,25 ha großen Teilfläche, angrenzend an den nördlich gelegenen Forstweg, ist das verbrachte Grünland mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen (siehe Pflanzenliste in der Anlage) zu bepflanzen. Diese Pflanzung ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von ca. 3,00 m auf Lücke durchzuführen.

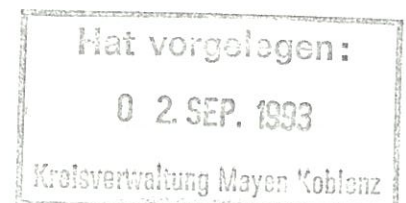
Zum Wegrand hin ist auf einem 5,00 m breiten Pflanzstreifen ein Waldmantel aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (siehe Pflanzenliste in der Anlage) anzulegen.

Pflanzvorbereitung:

Vereinzelte verbuschte Stellen auf dieser Grünlandbrache sind freizuräumen, ebenfalls an diese Grünlandbrache angrenzende junge Nadelbaumaufforstungen.

Pflege:

Der Bestand ist gegen Wildverbiß fachgerecht einzuzäunen und mindestens alle 2 Jahre einer Anwuchspflege zu unterziehen.



- 17 -

Hinweis:

Zur fachgerechten Durchführung und Pflege der Maßnahme ist das zuständige Forstamt hinzuzuziehen.

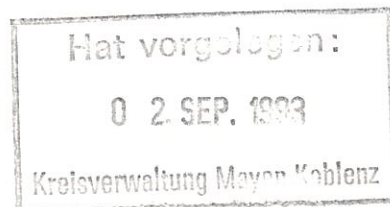
c) auf der Parz.-Nr. 72/2, Flur 1 (325 qm)

Anlage einer extensiven Obstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen. Auf einer Pflanzfläche von 325 qm sind 4 hochstämmige Obstbäume in einem Pflanzabstand von 7 - 10 m zu pflanzen. Weiterhin sind bei der Anlage und Pflege einer extensiven Obstwiese zu beachten:

- Kernobst ist Steinobst vorzuziehen
- Stammhöhen der zu pflanzenden Hochstämme:
- 1,80 m - 2,00 m
- Bis zum 10. Standjahr sind die Bäume alle 2 Jahre naturgemäß zu schneiden; danach ist ein regelmäßiger Überwachungsschnitt durchzuführen
- im allgemeinen ist von einer regelmäßigen Düngung abzusehen, nur bei erkennbarem Nährstoffmangel ist eine entsprechende Nährstoffgabe zulässig
- der Einsatz chemischer Mittel nach einem festgelegten Spritzplan ist nicht zulässig; die Verwendung biologischer Spritzmittel kann erfolgen
- der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese zu bewirtschaften; 1. Mahd Ende Juni, 2. Mahd Juli-August; das Mähgut ist zu entfernen
- Anbringen von Nistkästen zur Förderung der Höhlenbrüter
- Tot- und Altholz ist zu erhalten, um insbesondere Höhlenbrütern natürliche Nistplätze zu schaffen,
- ausschließliche Verwendung ortsüblicher Obstbaumsorten

Apfelsorten:

Baumanns Renette
 Bittenfelder Sämling
 Bohnapfel
 Boskoop
 Danziger Kantapfel
 Goldparmäne
 Grafensteiner
 Jakob Fischer
 Jakob Lebel
 Kaiser Wilhelm
 Landsberger Renette
 Ontario
 Winterrambour



- 18 -

Birnensorten:

Alexander Lucas
 Clapps Liebling
 Conference
 Gellerts Butterbirne
 Gute Luise
 Vereinsdechantbirne
 Williams Christ

d) auf Parzelle-Nr. 6, Flur 6 (2.857 qm)

Die feuchte Talwiese ist durch folgende Maßnahmen zu erhalten:

- extensive Pflege durch Mahd in 4-jährigem Turnus,
 wobei immer nur Teilflächen abwechselnd gemäht werden.

Das Schnittgut ist zu entfernen.

- Verbot jeglichen Düngereintrages
- Verbot jeglicher Nutzung

Die festgesetzten Ersatzmaßnahmen müssen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung (Endabnahme) der Erschließungsfläche vollzogen worden sein.

Hat vorgelegen:

0 2. SEP. 1993

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Langenfeld, den 04. Juni 1993



Ortsgemeinde Langenfeld

Schomisch - Ortsbürgermeister

- Anlagen:
- 1) Pflanzenliste 1 und 2
 - 2) Bilder 1 und 2
 - 3) Übersichtsplan der Ersatzmaßnahmen

Hiermit werden die vorstehenden Textlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Langenfeld, den 20.09.93



Ortsgemeinde Langenfeld

Schomisch - Ortsbürgermeister

Anlage**Pflanzenliste**

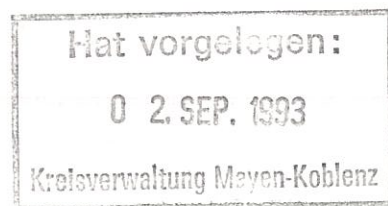
Nachfolgende Pflanzenliste ist der Pflanzenliste zum Dorfentwicklungsplan Langenfeld entnommen und der potentiellen natürlichen Vegetation (mit Ausnahme fast aller Nadelgehölze) angepaßt:

Liste A: Bäume I./II. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum		Kastanie
Fraxinus excelsior	-	Esche
*Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Betula pendula	-	Weißbirke
Juglans regia	-	Walnuß
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
*Acer campestre	-	Feldahorn
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Nadelbäume:

Juniperus Communis	-	Heide-Wacholder
Pseudotsuga menziesii var. caesia	-	graue Douglasie
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer



Liste B: Sträucher

*Crataegus laevigata	-	Rotdorn
*Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Prunus mahaleb	-	Weichselkirsche
*Cornus mas	-	Kornelkirsche
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
*Ligustrum vulgare	-	Immergrüner Liguster

Nadelsträucher:

Picea pungens "Glaucia Globosa"	-	Kleine Blaufichte
Pinus cembra "Glaucia"	-	Blaue Zirbelkiefer
Pinus mugo	-	Bergkiefer
Pinus sylvestris "Waterer"	-	Silberkiefer
Taxus baccata	-	Säuleneibe
Sorte "Fastigiata Robusta"		
Sorte "Overenden"		

Die mit * gekennzeichneten Sträucher und Bäume II. Ordnung sind auch als Heckenpflanzen zu verwenden.

Als Kletterpflanzen sind zu verwenden (Empfehlung):

Wurzelkletterer bes. zur Wand und Mauerbegrünung (ohne Kletterhilfe)

Euonymus fortunei radicans	-	Kriechspindel
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterpflanze
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	-	Wilder Wein

sonstige Kletterer mit Kletterhilfe:

Actinidia chinensis	-	Strahlengriffel
Akebia quinata	-	Akebie
Aristolchia macrophylla	-	Peifenwinde
Clematis-Hybriden	-	Großblumige Waldrebe i.S.
Clematis montana "Rubens"	-	Waldrebe (Wildcharakter)
Clematis alpina	-	Waldrebe (Wildcharakter)

Hat vorgelegen:

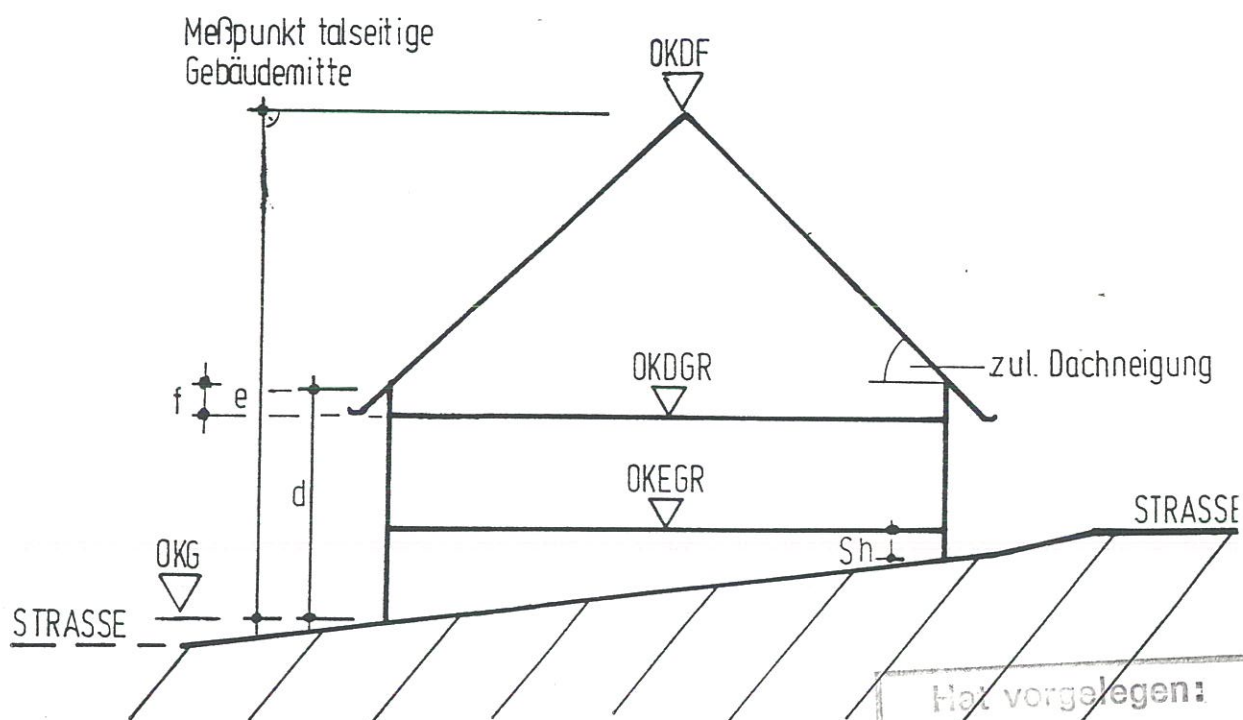
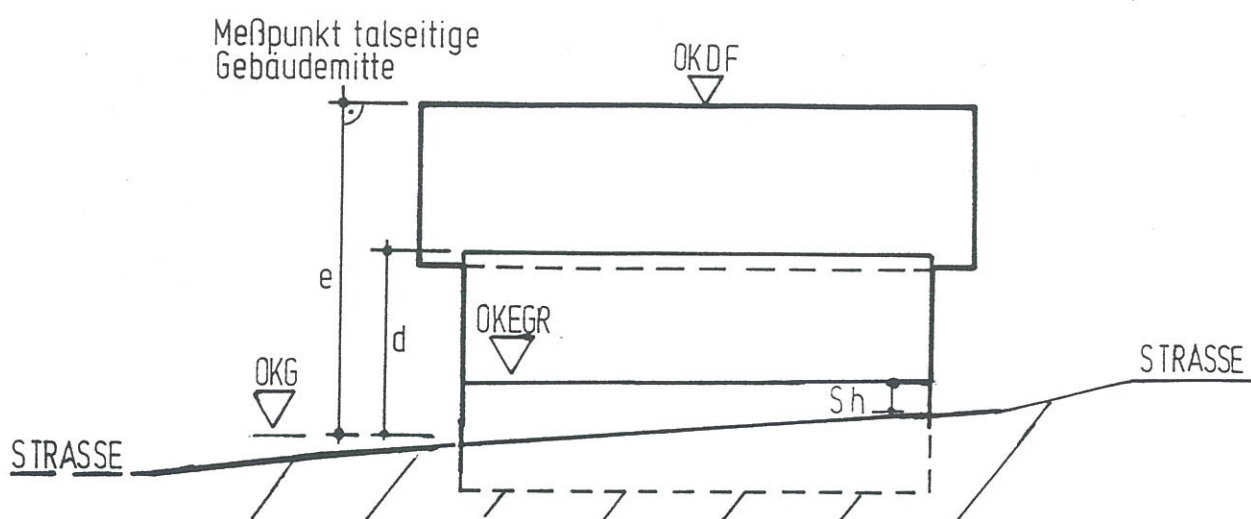
0 2. SEP. 1993

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- 21 -

Hedera colchica	-	Strauchefeu
Jasminum nudiflorum	-	Winterjasmin
Lonicera Heckrottii	-	Jelängerjelieber
Lonicera tellmanniana	-	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Rosa-Sorten	-	Kletterrosen
Wisteria sinensis	-	Blauregen



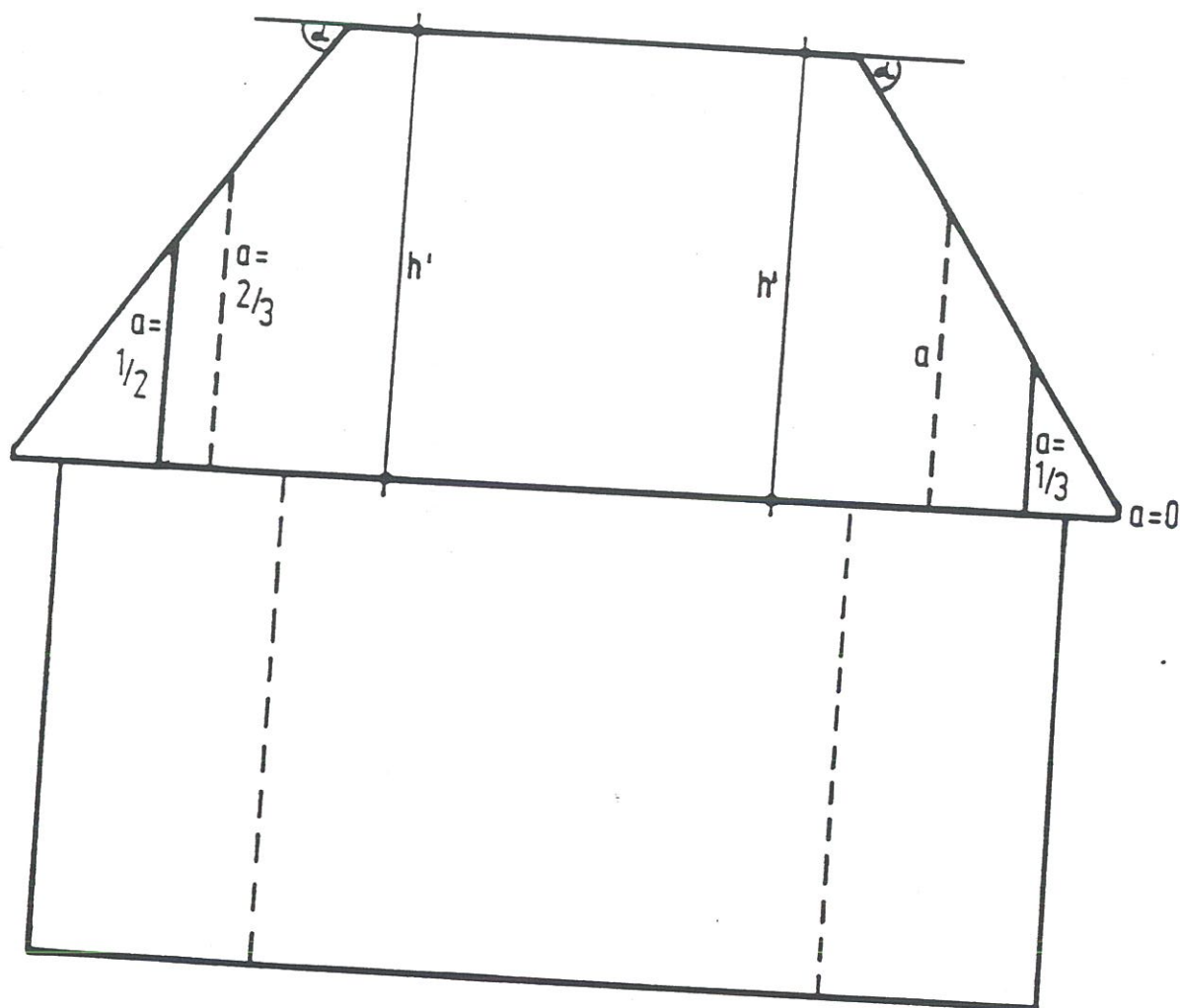


- f : Drenpelhöhe
 e : Gebäudehöhe
 d : Höhe der talseitigen Gebäudeaußenwand
 Sh : Sockelhöhe (bergseitig)
 OKDF : Oberkante Dachhaut am First
 OKDGR : Oberkante Dachgeschoß-Rohfußboden
 OKEGR : Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden
 OKG : Oberkante natürliches Gelände

Hier vorgelegen:

0 2. SEP. 1993

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



$$\alpha = 55^\circ - 60^\circ$$

$$a = \frac{1}{3} \text{ bis } \frac{2}{3} h'$$

Hat vorgelegen:
 0 2. SEP. 1993
 Kreisverwaltung Mayen Koblenz