

Textfestsetzungen:

Bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung im WA + MI:

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

Grund- und Geschossflächen im MI 0,5 (1,0) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 25° - 45° (Allgemeine Wohngebiete); 10° - 25° (Mischgebiete)

Gauppen: Zulässig, jedoch Gesamtfassadenanteil $\leq 60\%$ der Trauf-
länge und Abstand von den Giebelwänden von $\geq 1,5$ m.

Drempel: Drempel bis 100 cm Höhe zulässig.

Sockelhöhen:

Sichtbare Sockelhöhen sind bis 60 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 Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen.

Gebäudestellung im Gelände:

Die max. Firsthöhe wird auf 7,00 m - gemessen im Mittel des Hauses über Urgelände - festgesetzt.

Nutzung der Parzelle 15: gewerblich genutzte Freiflächen sowie Lagerbereiche dürfen nur im östlichen Bereich der Parz. 15 plaziert werden.

Aufschüttungsböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Grünflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Bei der Ausnutzung der Grundfläche ist eine Überschreitung gem. § 19 BauNVO nicht zulässig.
- Das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (Fassungsvermögen 50 l / m² versiegelter Fläche). Die Überläufe können an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.
- Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Geeignet sind z.B. Drain-Pflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä.
- Auf den in der Satzungskarte dargestellten Standorten sind 8 mittelkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme A 4). Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Arten können z.B. verwendet werden: Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlsbeere (Sorbus aria); [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]
hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]
- Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind in Kombination oder alternativ anzupflanzen

- Anpflanzung von Hecken aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern und max. 1/3 Ziergehölze; die Randbereiche sind der natürlichen Entwicklung überlassen
- Anpflanzung von Einzelbäume (mittelkronigen Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume) in Reihe mit einem Abstand untereinander von max. 10 m; die Grundfläche ist max. 2-mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung ist unzulässig

5 m Streifen	10 m Streifen
3-reihig	5-reihig
1 Reihe	2 Reihen versetzter Verband

Als Gehölze sind zu verwenden:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildrosen (Rosa spec.), Laub-Ziersträucher; [3-5 Triebe]
Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlsbeere (Sorbus aria), Zierpflaumen- und -kirschen (Prunus in Arten und Sorten); [Hochstamm, 2xv, 10-12 cm]
hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP

- Auf der mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen mit Pflanzpflicht / Pflanzbindung ist der Erdwall (300 m²) mit geschlossenen, höhengestaffelten Hecken aus Bäumen (mind. 10 %) und Sträuchern im 1 x 1 m Verband, anzulegen. Es sind mind. 5 Arten auf 10 lfm zu verwenden. Die gehölzfreien Randbereiche sind der gelenkten Entwicklung zu überlassen, d.h. turnusmäßiges Mulchen einmal im Jahr ist zulässig.

Als Gehölze sind zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlsbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlsbeere), [Heister, 2xv, o.B., 200-250]
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball) [4-5 Grundtriebe, 60-100 bzw. 100-150]

Realisierung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

- Die Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Satzung dargestellten Flächen A 1 und A 2 sind den vorgelagerten Baugrundstücken und deren Erschließung zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist dem Baugrundstück auf Flurstück 15 zugeordnet.
- Die Bepflanzungen auf den Fläche A 1 und A 2 bzw. die Pflanzungen der festgesetzten Bäume (A 4) sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Hauses bzw. des Erdwalles durchzuführen.

Hinweise

- Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.
- Auf Gem. Greimerath, Flur 10, Flurstück 18 tw. ist eine Fläche von 4.857 m² als externe Maßnahme A 3 festgesetzt. Sie ist den Baugrundstücken und deren Erschließung zu 100 % zugeordnet.
Die externe Maßnahme A 3 ist als Sammelmaßnahmen komplett in der ersten Vegetationsperiode nach Rechtskraft der Satzung umzusetzen.