

Bebauungsplan

"IN DER HOLZBORNWIESE"

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Gemeinde:	Boos
Gemarkung:	Boos
Fluren:	33, 34 und 35

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Landesstraßengesetz (LStrG) i.d.F. vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 20. Juli 1998 (GVBl. S. 203) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

- Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:

- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG), in Kraft getreten am 30. November 2000 (GVBl. S. 504) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gehört zum Satzungsexemplar

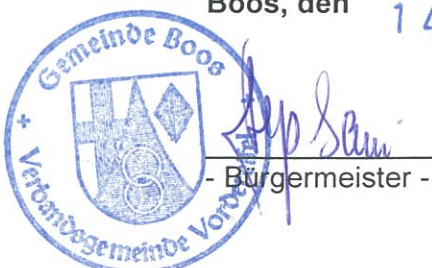
Redaktionelle Ergänzungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind kursiv gekennzeichnet.

Stand: Mai 2003

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Boos, den 14. Okt 03



Gliederung:**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Einschränkung der Art der Nutzung
 - 1.2.1 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - 1.2.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 1.3 Garagen/Stellplätze
- 1.4 Nebenanlagen
- 1.5 Gebäudehöhe/Sockelhöhe
- 1.6 Verkehrsmischflächen
- 1.7 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung
- 1.8 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
- 1.9 Öffentliche Stellplätze

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

- 2.1 Drempe
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen
- 2.4 Einfriedungen
- 2.5 Einschränkung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet
- 2.6 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB

- 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)
 - 3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen (Verkehrsgrün „V“)
 - 3.2.2 Öffentliche Grünfläche „B“
- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen
 - 3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
 - 3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
 - 3.3.3 Eingrünung der Grundstücksgrenzen
 - 3.3.4 Randeingrünung (Fläche „A“)
 - 3.3.5 Zu erhaltende Vegetationsbestände

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- 3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen
(Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)
- 3.5 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen
- 3.5.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau
- 3.5.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

4.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes

- 4.1 Regelung der Entsorgung des auf den privaten
Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers
- 4.2 Regelung der Entsorgung des auf den öffentlichen
Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers

5.0 Sonstige Hinweise

Hat vorgelegen: 07. Okt. 2003 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- Anlagen: 1. Pflanzenliste
2. Schemaskizzen 1 und 2

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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 Art der Nutzung

1.2.1 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten **Ausnahmen** sind im Plangebiet **nicht zulässig**.

1.2.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Garagen / Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Holzbornwiese",

- Klarstellungsbeschluss:

Die Textfestsetzungen regeln unter Ziffer 1.3 "Garagen / Stellplätze" Folgendes:

"**Garagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig."

Durch die gewählte Formulierung "... Stellplätze sind auch..." soll zum Ausdruck gebracht werden, dass diese Regelung ausschließlich für Stellplätze gilt und nicht für Garagen und / oder Carports.

Somit sind *Garagen / Carports zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche nicht zulässig.*

*Nichtöffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates
am 08.11.2004*

Beschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Boos stellt aus Gründen der Klarstellung fest, dass die vorstehende Auslegung der Festsetzung Ziffer 1.3 ausdrücklicher Planungswille der Ortsgemeinde Boos war und ist.

Die Ratsmitglieder Hermann Zetters, Frank Schumacher und Heinz-Dieter Wagner haben gem. § 22 GemO an der Abstimmung nicht teilgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

mit Stimmen - ja
mehrheit

nein

Ent-
haltungen

laut Beschluss-
vorschlag

X

X

Boos, 08.11.2004

Hep Sam

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.5 Gebäudehöhe/ Sockelhöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Schemaskizze 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz, (d.h. die natürlich an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche).

Die bergseitige Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen Gelände (d.h. gewachsenem Gelände **ohne** Berücksichtigung von Bodenmodellierungen im Zuge der Baumaßnahme), gemessen bergseitig vor Gebäudemitte, betragen.

1.6 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

1.7 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.8 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - festgesetzt.

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

1.9 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Drempel

Drempel sind bis zu max. 1,0 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren außen) zulässig.

Bei Zwerchhäusern und Turmbauten gelten die Drempelbeschränkungen nicht, soweit die realisierte Gesamtfirsthöhe des Haupthauses unterschritten wird.

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.

2.2 Dachgestaltung

Die **zulässige Dachneigung** ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung innerhalb geneigter Dachflächen sind zulässig.

Für **Garagen und Nebenanlagen** sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen unter 28° bis hin zum Flachdach (0°) zulässig.

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

Die Ortganghöhe "a" darf $\frac{1}{3}$ - $\frac{2}{3}$ der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf 45° - 60° betragen.

Bei **Dacheinschnitten** dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerchhäusern muß unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2/3 der Traufenwandbreite einnehmen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muß eine Gaube mind. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Bei Brandwänden muß der Abstand mind. 1,25 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz). Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 2/3 der Traufwandbreite einnehmen.

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig.

Bei der **Dacheindeckung** sollten vorzugsweise dunkle (anthrazit, schieferfarbig oder dunkelbraun) Eindeckungsmaterialien verwendet werden.

2.3 **Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen**

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

2.4 **Einfriedungen**

Die Höhen von Stützmauern und Einfriedungsmauern nach § 62 Abs. 1 Nr. 6 LBauO beziehen sich immer auf den talseitigen Schnittpunkt der an die bauliche Anlage heranreichende natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO).

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,00 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis max. 1,5 m zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

2.5 Einschränkung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit den nachfolgend festgesetzten Einschränkungen als Einzelhäuser errichtet:

Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Einzelhäuser darf aus gestalterischen Gründen höchstens 13,00 m betragen.

2.6 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, mindestens jedoch 2 Stellplätze bei einem Einfamilienhaus (mit nur einer Wohneinheit). Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials.

Hat vorgelegen:
07. Okt. 2003
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.1 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.

Innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- Bäume 3 x v., StU 16-18 cm Bäume I. Ordnung,
Bäume II. Ordnung
- Obstbäume (Hochstamm) StU 12-14 cm
- Heister 150-200 cm Höhe
- Sträucher 2 x v., 80 - 100 cm Höhe

3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)

3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen (Verkehrsgrün „V“)

Auf den mit „V“ gekennzeichneten Flächen sind pro 60 qm ein Baum I. oder II. Ordnung der anliegenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Verkehrsgrünflächen sind darüber hinaus mit einer geeigneten Wiesensaatmischung einzusäen oder mit geeigneten Bodendeckern zu bepflanzen.

3.2.2 Öffentliche Grünfläche „B“

Die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten öffentlichen Grünlandflächen sind insgesamt zu extensivieren und partiell mit Obsthochstämmen der anliegenden Pflanzliste „B“ zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist pro 400 qm Maßnahmenflächen ein Obsthochstamm fachgerecht zu bepflanzen (insgesamt 30 Bäume).

Die Bewirtschaftung ist gemäß den Grundsätzen des Landes Rheinland-Pfalz für die Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Streuobstwiesen - Grünlandvariante 3 - vorzunehmen (MFUF 2000).

Das heißt im einzelnen (Pflegehinweise):

- in der Zeit vom 15.11. bis 01.06. nicht zu beweiden
- in der Zeit vom 01.11. bis 15.06. nicht zu bearbeiten oder zu mähen
- auf Pflanzenschutzmittel außer Wundverschlußmittel zu verzichten
- mineralische und chemisch-synthetische Dünger nicht einzusetzen
- keine Entwässerung und Veränderung des Bodenreliefs
- bei Beweidung der Fläche im Durchschnitt des Jahres nicht mehr als 1 Großvieheinheit/ ha (erfolgt nur ein Weidegang sind bis zu 3 Großvieheinheiten/ ha) zu halten
- lediglich die Baumscheiben mit Kompost oder Grüngut zu düngen
- Totholz auf der Wiese zu lagern oder stehend zu erhalten, um Lebensraum für hierauf angewiesene Tiere zu schaffen
- Nisthilfen, Hecken-, Stein- und Holzhaufen auf der Wiese nach Absprache anzulegen
- weitere standortbezogen festgelegte Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten (z.B. nur Schafbeweidung)
- ggfls. ausgefallene Bäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen

3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite. Der Pflanzstandort ist beim Bauantrag mit anzugeben.

3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken sind je 400 qm angefangener Grundstücksfläche anteilig

- 1 Baum I. Ordnung oder
- 2 Bäume II. Ordnung der beigefügten Artenliste oder
- 2 Obstbäume

zu pflanzen.

Die unter Textziffer 3.3.1 festgesetzten Pflanzungen sind herauf anzurechnen.

3.3.3 Eingrünung der Grundstücksgrenzen

Entlang einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ist auf mind. halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,0 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen) als Grenzbepflanzung anzulegen, so daß in Teilbereichen ein insgesamt 2,0 m breiter Pflanzstreifen entsteht. Die Bepflanzung ist mit 0,5 m Pflanzabstand, unter Verwendung der Arten der beigefügten Artenliste vorzunehmen.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.3.4 Randeingrünung (Fläche „A“)

Auf den mit "A" gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen ist in einer Mindestbreite von 3,0 m eine dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern und Heistern (gemäß Pflanzenliste B, siehe Anlage) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der Pflanzabstand soll ca. 1,0 x 1,0 m betragen.

Es gelten folgende Sortierungen:

Baum I. Ordnung als Heister, 2 x v., o.B., 180-200 cm

Baum II. Ordnung als Heister, 2 x v., o.B., 180-200 cm

Sträucher, 2 x v., o.B., 80-100 cm.

Entlang der Heckenpflanzung ist zur freien Landschaft hin (bzw. zwischen Pflanzung und Grundstücksgrenze), ein mindestens 2,0 m breiter Krautsaum zu belassen, der im Wechsel von 2 Jahren gemäht werden sollte.

3.3.5 Zu erhaltende Vegetationsbestände

Auf den mit „C“ gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bestände an Feldgehölzen zu erhalten und als Randeingrünung zu pflegen. Abgängige Gehölzbestände sind adäquat zu ersetzen.

3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)

a)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im Plangebiet nicht mehr als 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

b) (Hinweis)

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

Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kies-schüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugen-raum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

3.5 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen**3.5.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächen-neubau**

Die in der Planzeichnung mit B* und B** gekennzeichneten Flächen im Umfang von 3.600 qm werden dem Eingriff aus Straßen- und Wegebau zugeordnet.

Dabei entfällt auf den Eingriff durch Straßenbau ein Anteil von rd. 3.200 qm (= B*) und auf den Eingriff aus Wirtschaftswegebau ein Anteil von rd. 400 qm (= B**).

Die gekennzeichneten Flächen entsprechen einem bewerteten Ausgleichsäquivalent von insgesamt 3.600 qm.

Die entsprechenden durchschnittlichen Kostenaufwendungen zur Kompensation des Eingriffs aus „Straßenbau“ (= Fläche B*) werden Teil der Erschließungskosten und nehmen an deren Schicksal teil.

3.5.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Die verbleibenden öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbebauten Baugrundstücken zugeordnet.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Als unbebaut im Sinne dieser Festsetzung gelten die Grundstücke, die zu diesem Zeitpunkt in der Planurkunde des Bebauungsplanes als unbebaut dargestellt sind.

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BNatSchG der Ortsgemeinde Boos erhoben. Zu diesem Zweck sind die Gesamtaufwendungen der Ersatzmaßnahmen festzustellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünordnungsmaßnahmen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. § 42 Abs. 9 BauGB bleibt hiervon unberührt.

4.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist § 2 Abs.2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Danach ist eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mittels Ausbildung von Mulden, Senken auf den Grundstücksflächen selbst anzustreben.

4.1 Regelung der Entsorgung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers

Hinweis:

Die Entwässerung der privaten Flächen im Baugebiet erfolgt entsprechend dem abgestimmten Entwässerungskonzept des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Vordereifel im klassischen Mischsystem.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Unabhängig davon wird empfohlen, daß auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu verwenden.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

4.2 Regelung der Entsorgung des auf den öffentlichen Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers

Hinweis:

Die Entwässerung der öffentlichen Grundstücksflächen richtet sich nach der Entwässerungskonzeption, die von den Verbandsgemeindewerken für das Baugebiet erstellt wurde (klassisches Mischsystem).

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

Die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem führt beim Niederschlagswasser zu einem umfassenden Beitragsanspruch nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel, sowohl für einmalige als auch für wiederkehrende Niederschlagswasserbeiträge.

5.0 Sonstige Hinweise

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.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Boddendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung 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.

Kellerabdichtung

Im Bebauungsplan ist auf die Empfehlung zur Versickerung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird auf das Gutachten des Büros Jungen vom 06.08.2001 im Anhang zur Begründung verwiesen. Es werden hierin Drainierungsmaßnahmen und sichernde Maßnahmen gegen drückendes Wasser empfohlen.

Auf den Grundstücken ist bei starken Regenfällen bei Unterliegern mit ungebündelt, wild abfließendem Wasser zu rechnen.

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Auf die Duldungspflicht nach § 82 LWG Rheinland-Pfalz (wildabfließendes Wasser) wird verwiesen.

Bei der Anlage der Außengestaltung der Baugrundstücke muß dieser Umstand insbesondere beachtet werden.

Boos, im Mai 2003



H. P. Sam
(Ortsbürgermeister)

Anlagen: 1. Pflanzenliste
2. Schemaskizzen 1 und 2



Genehmigt

Gehört zum Genehmigungs-
bescheid vom 07. Okt. 03.

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung	Abk.
Acer campestre	Feldahorn	II
Acer platanoides	Spitzahorn	I.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.
Betula pendula	Gemeine Birke	II.
Carpinus betulus	Hainbuche	II.
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Str.
Corylus avellana	Hasel	Str.
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	Str.
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Str.
Euonymus europaeus	Spindelstrauch, Pfaffenhütchen	Str.
Fagus sylvatica	Rotbuche	I.
Fraxinus excelsior	Esche	I.
Juglans regia	Walnuß	I.
Ligustrum vulgare	Liguster	Str.
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche (rankend)	Str.
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Str.
Malus silvestris	Holzapfel	II
Pirus communis	Holzbirne	II
Prunus avium	Vogelkirsche	II.
Prunus spinosa	Schlehe (bedingt geeignet)	Str.
Quercus petraea	Traubeneiche	I.
Quercus robur	Stieleiche	I.
Rhamnus chatartica	Kreuzdorn	Str.
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str.
Ribes alpinum	Alpenbeere	Str.
Rosa canina	Hundsrose	Str.
Rubus fruticosus	Brombeere	Str.
Rubus idaeus	Himbeere	Str.
Salix aurita	Ohrweide	Str.
Salix caprea	Salweide	Str.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str.
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Str.
Sorbus aria	Mehlbeere	II
Sorbus aucuparia	Eberesche	II.
Tilia cordata	Winter-Linde	I.
Ulmus glabra	Ulme	I.
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	Str.

Apfel-, Birnensorten, lokaler Herkunft (Hochstämme)

Abk. I. = Bäume I. Ordnung
 II. = Bäume II. Ordnung
 Str. = Strauch

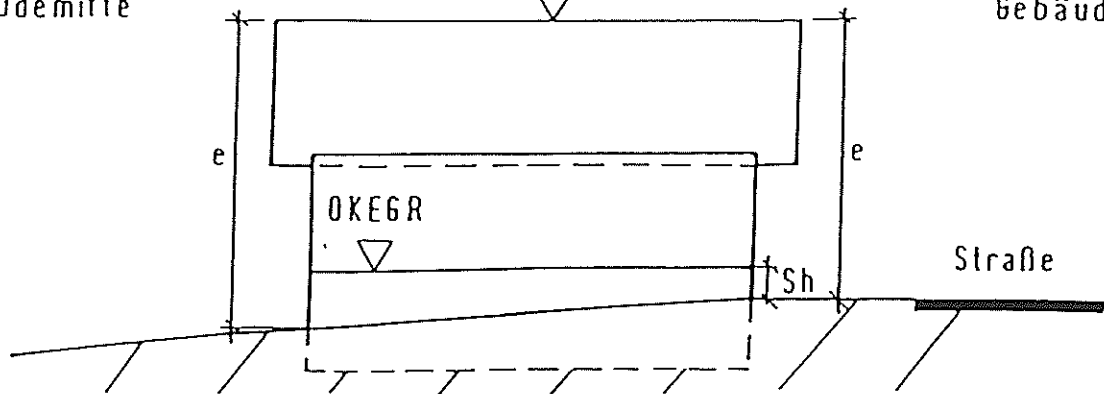
Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

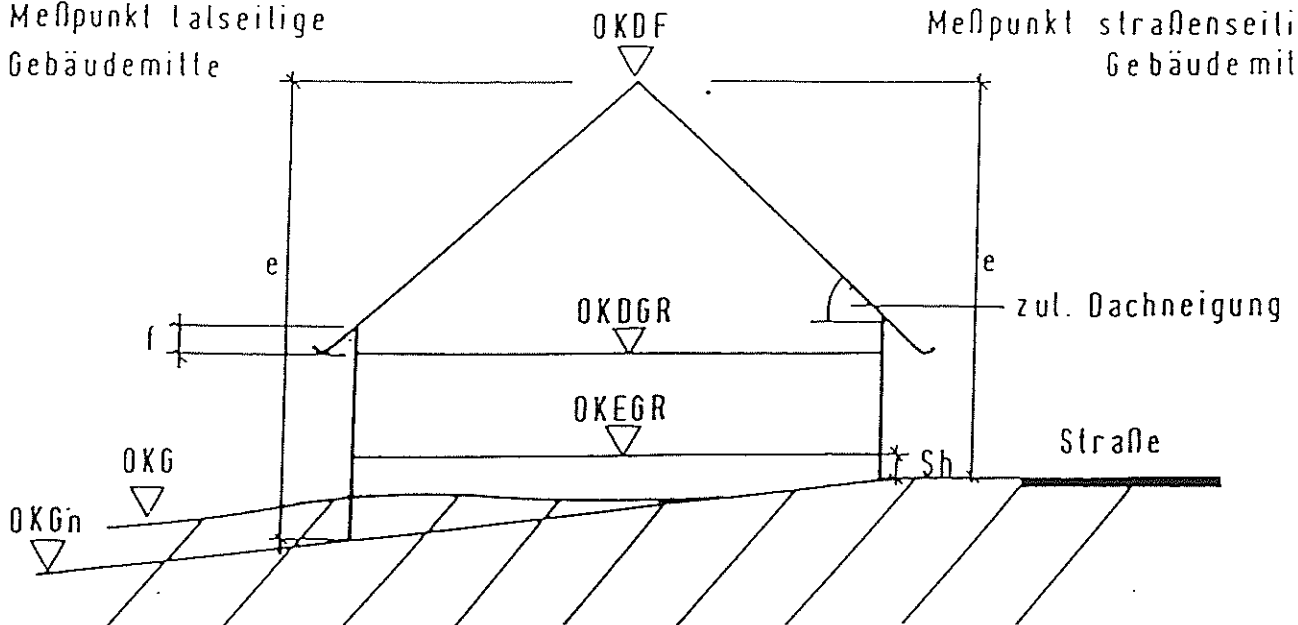
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Meßpunkt lalseitige
Gebäudemitte

OKDF

Meßpunkt straßenseitige
GebäudemitteMeßpunkt lalseitige
Gebäudemitte

OKDF

Meßpunkt straßenseitige
Gebäudemitte

- e Gebäudehöhe lalseitig straßenseitig
 f Drempelhöhe
 Sh Sockelhöhe straßenseitig
 OKDF Oberkante Dachhaut am First
 OKDGR Oberkante Dachgeschoß Rohfußboden
 OKEGR Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden
 OKG Oberkante natürlich gewachsenes Gelände
 OKGn Oberkante neu modelliertes Gelände

Hat vorgelegen:

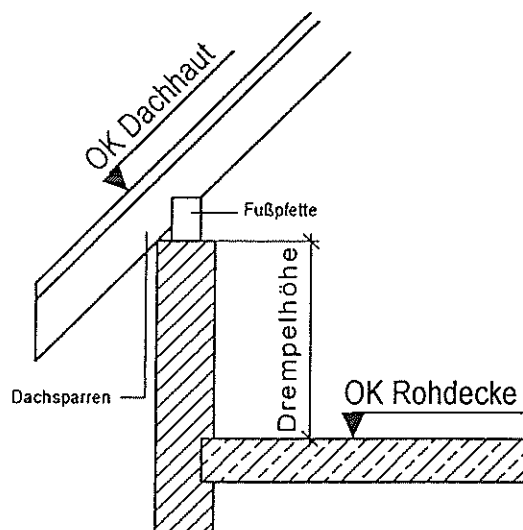
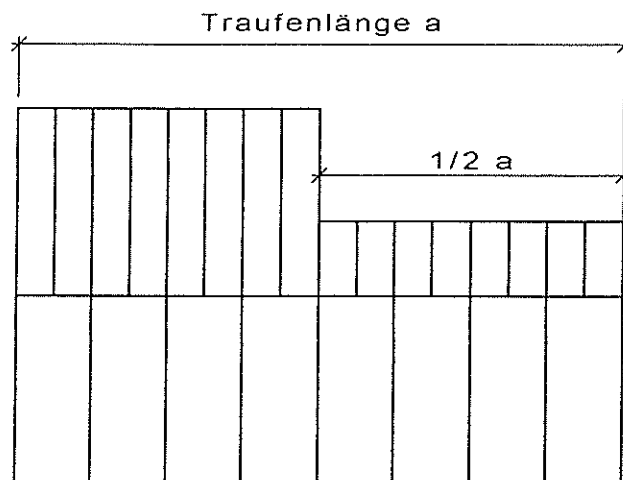
07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

SCHEMASKIZZE 1

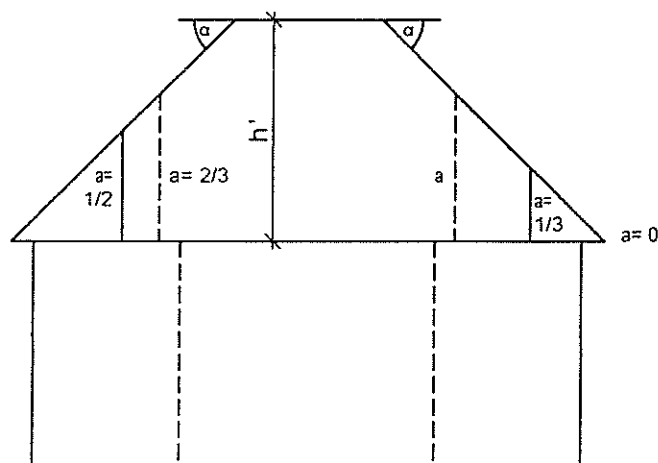
Erläuterung zur Textziffer

Drempel



Erläuterung zur Textziffer

Dachgestaltung



$$\alpha = 45^\circ - 60^\circ$$

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

Hat vorgelegen:

07. Okt. 2003

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Schemaskizze 2