



Textliche Festsetzungen

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen, Tel. 02681-6319, e-mail: CMSB_@t-online.de
Altenkirchen, den 26. August 2021

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

Es wird "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§10 und § 88 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen. Flächige Steinschüttungen, mit Ausnahme unter dem Dachüberstand sind unzulässig. Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung müssen die Befestigungen von Stellplätzen, Zuwegungen und privaten Hofflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen, z.B. sogenanntes Aqua-Pflaster. Zudem sind Wege- und Terrassenflächen so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist.

III Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zur grünordnerischen Gestaltung und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 18 sowie § 44 [5] NatSchG und §§ 9 [1] Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB)

M 1 Erhaltung und Entwicklung von Baum-/Strauchhecken

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzflächen einschließlich der gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind die Erhaltungsbereich mit Baumpfählen und Flutterband zu kennzeichnen und gegen Inanspruchnahme zu sichern. Die DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – ist zu beachten und Schutzmaßnahmen durchzuführen.

An der nördlichen Flurstücksgrenze ist zur Anlage einer Durchfahrt zum Nachbargrundstück eine bis zu 6,00 m breite Öffnung zulässig. Zu beachten ist dabei, dass Ausschachtungsarbeiten im Bereich des Kronentraufs der zu Erhaltung festgesetzten Obstbäume nicht zulässig sind.

In Bereichen mit Bestandslücken, insbesondere an der Nordgrenze der Baufläche, sind ergänzend Sträucher zu pflanzen, um eine freiwachsende Hecke herzustellen. Hierzu sind 25 Stück zweimal verpflanzte Sträucher folgender Arten zu verwenden: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Lonicera xylosteum*, *Rosa canina* und *Sambucus nigra*.

Alle Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode (Mitte November bis Ende April) fachgerecht anzulegen. Zur Feststellung des über den Erstaustrieb hinausgehenden Anwuchserfolges, ist die Fertigstellung der Pflanzung der Kreisverwaltung Altenkirchen, im auf die Pflanzung folgenden Sommer formlos schriftlich mitzuteilen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und im Falle der Abgängigkeit zu ersetzen.

**P 1 Pflanzung von Obsthochstämmen sowie einer Stieleiche**

An den angegebenen Standorten sind zwei hochstämmige, dreimal verpflanzte Apfelbäume (alte Sorten der Landschaft) Stammumfang 13 - 14 cm sowie eine hochstämmige Stieleiche (*Quercus robur*) Stammumfangs 16 – 18 cm fachgerecht zu pflanzen.

M 2 Kompensationsmaßnahme Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese

Der Bebauung wird auf Grundlage von § 1a BauGB, § 18 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Flur 1 der Gemarkung Michelbach, Flurstück Nr. 191 als Kompensationsfläche zugeordnet. Hier ist die vorhandene Wiese in der Nutzung zu halten und weiter zu extensivieren. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines artenreichen Offenlandes mit Glatthaferwiesen auf Feucht- und Nassstandorten im Verbund mit Feuchtgebüsch und Obstbaumbeständen. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich, jedoch nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Eine Düngung hat für einen Zeitraum von weiteren 5 Jahren zu unterbleiben. Danach kann eine Grunddüngung unter Berücksichtigung des Entwicklungszieles artenreiche Flachlandmähwiese erfolgen.