



## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4BauNVO festgesetzt

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

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, sind mit Vegetation zu begrünen.

Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung müssen die Befestigungen von Stellplätzen, Zugewegungen und privaten Hofflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen, z.B. so genanntes Aqua-Pflaster. Zudem sind Wege- und Terrassenflächen so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist.

### III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

#### 1. Erhaltung von Baumpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 [1] Nr. 20 und Nr. 25 b sowie § 44 Absatz 5 BNatSchG (Artenschutz))

Die im Plan gekennzeichneten Straßenbäume entlang des Kaulenweges (Eberesche) sowie entlang der Steimeler Straße (Ahorn) sind zu erhalten. Während der Baumaßnahme ist DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.

Alle Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode (Mitte November bis Ende April) fachgerecht anzulegen. Zur Feststellung des 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.

#### 2. 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 BNatSchG und §§ 9 [1a] und 9 [1] Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzmaßnahmen §9 [1] Nr. 25 a BauGB)

#### M1 Eingrünung der Baufläche mit Gehölzen

Entlang der nördlichen Grenze der Baugrundstücke ist ein Streifen von fünf Meter Breite mit Wiese, Gehölzgruppen und Bäumen anzulegen. Die Pflanzungen müssen zu 50 % aus landschaftstypischen Wildsträuchern bestehen. Zulässig sind Heckenelemente aus heimischen Arten wie Hainbuche, Buche, Weißdorn, Liguster.

Für den Fall, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Überbrückung der Höhe eine Mauer errichtet wird, muss diese einen Abstand von mindestens 1,50 m von der Grenze haben. Nördlich der Mauer ist eine Hecke in einer Pflanzgröße, die der Höhe der Mauer entspricht. Für die Pflanzung sind wahlweise folgende heimische Arten zu verwenden: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Echte Buche (*Fagus sylvatica*).

##### **Pflanzenliste für Grenzbeplantung:**

(unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes sowie der Leitungsrechte)

##### **Sträucher 2 x verpflanzt, mit Ballen oder Container, 60 – 100 cm**

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Haselnuss (*Corylus avellana*)

Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Ilex aquifolium (Hülse)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Darüber hinaus ist in diesem Grünstreifen je angefangene 10 m nördliche Grundstücksgrenze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum bzw. halb- oder hochstämmiger Obstbaum mit Ballen zu pflanzen. Pflanzgröße 3 x verpflanzt Hochstämme, mit Ballen oder Container, 12-14 cm Stammumfang.

**M 2 Erhaltung und Förderung einer Baumreihe**

Im Kronentraufbereich der Ahornbäume entlang der Steimeler Straße ist ein 7,50 m breiter Streifen als Wiese anzulegen. Dazu ist der Anteil, der derzeit ackerbaulich genutzt wird, mit Saatgut für Landschaftsrasen (Herkunft Rheinisches Bergland) anzusäen. Die Flächen sind jährlich ein- bis zweimal zu mähen. Eine Düngung unterbleibt.

**P1 Erhaltung der Baumreihe am Kaulenweg**

An der mit der Ziffer P 1 gekennzeichneten Stelle ist als Ersatz für einen entfallenden Ebereschenhochstamm ein Ersatzbaum gleicher Sorte (*Sorbus aucuparia*), 3 x verpflanzt 14 – 16 cm Stammumfang mit Ballen zu pflanzen.

**P2 Ergänzung der Baumreihe am Kaulenweg**

An den mit der Ziffer P 2 gekennzeichneten Standorten sind weitere Ebereschenhochstämme (*Sorbus aucuparia*), 3 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang mit Ballen zu pflanzen. Im Hinblick auf die Lage der Grundstückszufahrt ist der Standort variabel.

**Kompensationsmaßnahme:**

Der Bebauung wird auf Grundlage von § 1a BauGB, § 18 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Flur 1 der Gemarkung Fluterschen auf dem Flurstück Nr. 89/3 (ggf. Nr. 464 im Zuge der Flurneuordnung) Fluterschen auf einem Streifen von 10 m Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf ca. 790 m<sup>2</sup> Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung eines artenreichen Offenlandes entsprechend der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung zur Ergänzungssatzung zugeordnet. Die Maßnahmen beginnen im Jahr der Erteilung der ersten Baugenehmigung.