

GEMEINDE ST. MICHAELISDONN

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

für das Wohngebiet Wiedhof III
Gebiet südlich der im Süden der L 140 (Burger Straße) liegenden landwirtschaftlichen Fläche, östlich und nördlich der Bebauung entlang der Straße Wiedhof, nordwestlich der Bebauung entlang der Straße Koppelweg und westlich der Bebauung am nördlichen Stichweg der Straße Norderende (Flurstück 11/9, Flur 2, Gemarkung Westdorf)

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: 13.07.1994

GLIEDERUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 2. Beschreibung des Plangebietes
 - 2.1 Derzeitige Nutzung
 - 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten
 3. Entwurf
 - 3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Versorgungs- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.5 Schallschutz
 - 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
 - 3.7 Gestaltungsfestsetzungen
 - 3.7.1 Gebäudegestaltung
 - 3.7.2 Einfriedungen
 - 3.7.3 Werbeanlagen
 - 3.7.4 Gestaltung der Vorgärten
 - 3.7.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 - 3.8 Bodenordnung und Kosten
- Anlage 1: Lage der Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches, die dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert wird
- Anlage 2: Teillandschaftsplan für den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde St. Michaelisdonn
- Anlage 3: Lärmtechnische Untersuchung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 24.06.1991 wurde der Aufstellungsbeschluß für das Wohngebiet Wiedhof III gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfaßt ca. 3,55 ha, ist eben und unbebaut. Das Gelände wird z. Zt. als Ackerfläche genutzt.

Im Süden, Westen und Osten des Plangebietes grenzen weitere Wohnbaugebiete mit Einfamilienhausbebauung aus den 70er und 80er Jahren an. Nach Norden hin erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ca. 75 m nördlich verläuft die L 140 , die Verbindungsstraße zwischen St. Michaelisdonn und Burg. Im Nordosten des Geltungsbereiches verringert sich dieser Abstand stark.

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Ackerfläche ist bis auf die Kulturpflanzen weitgehend vegetationsfrei. Die Knicks im Norden und Südosten des Plangebietes sind landschaftstypisch und weisen eine vielfältige Vegetation auf. Größerer Baumbestand ist besonders im nördlichen Knick Bestandteil des Bewuchses.

3. Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Der Bestand an vorhandenen freien Einfamilienhausgrundstücken in St. Michaelisdonn wird in absehbarer Zeit erschöpft sein. Das Plangebiet ist schon seit vielen Jahren für eine Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen. Auf den Flächen der Nachbarbebauungspläne wurden bereits die Anschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 22 bereitgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wohngebietes zur Bebauung mit Familienheimen. Durch die geplante Neubebauung findet das Wohngebiet Wiedhof an dieser Stelle seinen nördlichen Abschluß; es entsteht ein deutlicher Ortsrand.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der geplanten Ausweisung nicht entgegen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Sandleiden, die im Süden und Westen bereits direkt an das Plangebiet heranführt. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit gibt es von Osten über die bisherige Sackgasse am Ende der Straße Norderende. Diese Zufahrt ist in erster Linie für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, um aufwendige Wendeanlagen zu vermeiden. Erheblich störender Durchgangsverkehr ist durch die Öffnung der Sackgasse nicht zu erwarten.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Ringstraße Sandleiden und einen davon abzweigenden, als verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzten Anliegerweg.

Nach Runderlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 sind als öffentliche Parkplätze bei allgemeinen Wohngebieten 33 %, bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten, nachzuweisen. Für das geplante Baugebiet sind das bei 35 Wohneinheiten ca. 12 Parkplätze. Die Parkplätze werden in der Straße Sandleiden angeordnet. Der Anliegerweg eignet sich nicht zur Unterbringung von Parkplätzen.

Der Querschnitt der Straßen ist mit 8,50 m bzw. 5,50 m dabei so gewählt, daß hohe Geschwindigkeiten nicht gefahren werden können. Dadurch kann erreicht werden, daß einerseits die Erschließungsfunktion gewährleistet ist, andererseits aber auch die Aufenthaltsqualität erhalten bleibt.

Die Standorte der im Straßenraum anzupflanzenden Bäume sind mittig zwischen den geplanten Grundstücksgrenzen angeordnet. So bleibt eine große Flexibilität für die Anordnung der Grundstückszufahrten. Die dargestellte Anordnung der Parkplätze läßt ebenfalls bei jedem Grundstück die Möglichkeit, die Zufahrt sowohl an die eine oder andere Grundstücksseite zu legen. Die Bäume sind einheitlich an der nördlichen Straßenseite angeordnet. Dadurch erhalten die "Terrassenflächen" der nördlich angrenzenden Bebauung eine zusätzliche Abschirmung zum Straßenraum.

Durch diese Anordnung der Bäume wird im Gegensatz zu einer versetzten Anordnung ein ruhiges, klares Straßenbild, in Anlehnung an die hier typische Straßengestaltung erreicht.

Durch die stellenweise Verengung der Fahrbahn durch Baumpflanzungen und Parkstreifen ist eine ausreichende Verkehrsberuhigung gegeben, der nachträgliche Einbau von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wird vermieden.

Es erscheint sinnvoll, die Parkflächen in demselben Material wie die Fahrbahn auszuführen. Dieses führt trotz des reduzierten Fahrbahnquerschnittes zu einem klaren und ruhigen Erscheinungsbild und begünstigt die angestrebte Flexibilität.

3.3 Versorgungs- und Entsorgungsmaßnahmen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen sichergestellt.

Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

Energieversorgung

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Die vorhandene 20 KV-Freileitung wird in Abstimmung mit der Schleswig verkabelt. Die Verkabelung erfolgt in zeitlicher Abstimmung und vor der Bebauung der Grundstücke.

Gasversorgung

St. Michaelisdonn ist an das Erdgasnetz der Schleswig angeschlossen. Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas wird durch die Schleswig vorgesehen, wenn sich ein wirtschaftlicher Netzausbau abzeichnet.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen vollbiologischen Abwasserkläranlage zugeführt.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in das im Jahre 1978 in Betrieb genommene Regenrückhaltebecken zwischen der Hoper Straße und dem Hoper Weg eingeleitet und gelangt von dort in die vorhandenen Vorfluter.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird dem Grundwasser über Sickerschächte oder über eine flächige Versickerung auf den Privatgrundstücken zugeführt. Die Versickerungsvorrichtungen sind in ausreichender Größe zu dimensionieren, um einer hydraulischen Überlastung vorzubeugen.

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserbehördlichen Genehmigung.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird dahingehend eingeschränkt, daß Anlagen und Betriebe, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als Ausnahme zulässig sind, ausgeschlossen werden. Zum einen würden sich solche Nutzungen aufgrund ihrer Größe und Gestaltung nicht in die gewünschte städtebauliche Struktur einfügen, zum anderen wäre die geplante Verkehrs-Infrastruktur überfordert, die so konzipiert ist, daß der Querschnitt so gering wie möglich gehalten werden kann (siehe hierzu 3.2).

Durch das Maß der baulichen Nutzung mit 0,35 Grundflächenzahl, eingeschossiger Bebauung und Festsetzungen zur maximalen Gebäude- und Sockelhöhe wird in den Wohngebieten eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die dem Bedürfnis nach ausreichender Wohnfläche Rechnung trägt.

Auch die festgesetzten Baugrenzen nehmen den Gestaltungswillen nach einer lockeren Bebauung auf. Für das Gebiet ist die offene Bauweise mit dem Zusatz "Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt, um Nutzungsmöglichkeiten für große und kleinere Grundstücke vorzuhalten.

Durch die Einschränkung der Stellplatz-, Garagen- und Nebenanlagen auf dem Grundstück (siehe textliche Festsetzung 1.2) wird erreicht, daß ein großer Teil des Grundstücks unbebaut und unbefestigt bleibt, was einerseits der Gestaltung, andererseits dem Naturhaushalt zugute kommt (Wasserversickerung durch geringen Versiegelungsgrad, Wasserverdunstung durch Vegetation).

Im Nordosten des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf welcher eine Sukzessionsfläche anzulegen ist. Durch diese Fläche bleibt auch an dieser Stelle der aus Gründen des Lärmschutzes notwendige Abstand zwischen L 140 und Bebauung erhalten.

Eine Ausweisung als eine, von den Bewohnern nutzbare, öffentliche Grünfläche ist aufgrund der hier vorhandenen Lärmbelastung nicht möglich.

Um die Versorgung der im Plangebiet zukünftig wohnenden Kinder und Jugendlichen mit Spielplätzen für schulpflichtige Kinder in ausreichender Nähe zur Wohnung zu gewährleisten, ist südlich des Anliegerweges, im Osten des Plangebietes eine ca. 500 m² große öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt worden.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Einschränkung der Zulässigkeit in den allgemeinen Wohngebieten auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe ausgeschlossen:

Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf Grundlage der § 12 Abs. 6 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen des Baugebietes sind geschlossene Garagen unzulässig. Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche an der Erschließungsseite des Grundstückes zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist jedoch nur 1 Stellplatz oder eine offene Garage zulässig.

3.5 Schallschutz

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur L 140 wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose für das Jahr 2010 wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen überprüft.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55/45 db(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete werden in Teilabschnitten der der L 140 zugewandten Fronten der nördlichen Baureihe überschritten (tags nur im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches und dort auch nur geringfügig, nachts im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches geringfügig und im östlichen Teil des Plangebietes bis max.3,9 dB(A)).

Da die Lärmüberschreitungen tags nur geringfügig und an der lärmzugewandten Nordseite der Gebäude, wo in der Regel keine Außenwohnbereiche angeordnet werden, auftreten, kann hier auf die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen für die Grundstücksfreiflächen abgesehen werden.

Die Lärmüberschreitungen nachts sind im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches ebenfalls so gering, daß hier auf einschränkende Festsetzungen verzichtet werden kann.

Im nordöstlichen Teil mit Lärmüberschreitungen bis zu 3,9 dB(A) werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und so der erforderliche Schallschutz gewährleistet. Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 DIN 4109 zu berücksichtigen.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

1.3 Vorkehrungen zum Lärmschutz auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Fläche zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind Fenster von Schlafräumen an den zu den seitlichen Nachbarbaugrundstücken orientierten Fassaden bzw. an der Südseite anzuordnen. Werden sie ausnahmsweise an der lärmzugewandten Nordseite angeordnet, so sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Das erforderliche Schalldämpfmaß, erf. R'_{Wres} - unter Berücksichtigung der schallgedämpften Lüftungen - muß 30 dB(A) betragen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt in dem parallel erarbeiteten Teillandschaftsplan. Der Bebauungsplan versucht, durch die Formulierung einer Reihe von Bindungen, Erhalt und Pflege der vorhandenen Knicks, Neuanlage von Knicks, Pflanzgebote und die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie einer kleineren öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) den Eingriff möglichst gering zu halten und bereits im Plangebiet einen Ausgleich zu schaffen.

Der private Grundeigentümer verpflichtet sich, gegenüber der Gemeinde in einem Erschließungsvertrag die Anpflanzungen in der Maßnahmenfläche (- Sukzessionsfläche -), im Straßenraum sowie die Knickverbesserung des nördlichen Knicks entsprechend den Bepflanzungsangaben im Teillandschaftsplan vor Bebauung der Flächen herzustellen. Alle weiteren Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen und zu erhalten. Hierzu wurden im B-Plan entsprechende Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt und zur Pflege von Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgelegt. Nach Abwägung zwischen den Grünbelangen und den Belangen der privaten Grundstückseigentümer stellen die Angaben des Teillandschaftsplanes, welche Pflanzenarten hier im einzelnen angepflanzt werden sollen, eine Empfehlung dar.

Alle Bepflanzungsangaben können dem als Anlage zur Begründung hinzugefügten Teillandschaftsplan entnommen werden. Sie werden aus diesem Grund an dieser Stelle nicht nochmals gesondert erläutert.

Der Bebauungsplan weicht durch Planungsfortgang in einigen wenigen Punkten (die Anzahl der Straßenbäume hat sich z. B. erhöht und die Grünfläche wurde erheblich vergrößert und ist jetzt als Spielplatz und nicht mehr als Parkanlage ausgewiesen) vom Inhalt des Teillandschaftsplanes ab.

Da es durch die Summe der Veränderungen absehbar jedoch zu einer Verminderung des Eingriffs kommt, wurde von einer erneuten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zugunsten des Natur- und Wasserhaushalts auf den Grundstücksflächen versickert (siehe auch Punkt 3.3).

Um den im Straßenraum anzupflanzenden Bäumen ausreichende Standortbedingungen zu gewährleisten, ist eine ausreichend große offene Vegetationsfläche herzustellen. Die Größe der Fläche beträgt in der Ringstraße Sandleiden mindestens 4 m². Entlang des Anliegerweges ist eine Größe von 3 m² ausreichend. Die offenen Vegetationsflächen (Baumscheiben) sollten gegen oberflächige Verdichtung durch Befahren und Belaufen geschützt werden.

Beim Anpflanzen der Bäume im Straßenraum sind die entsprechenden Vorschriften nach DIN 18915 und DIN 18916 anzuwenden.

Der durch die Erschließung und die geplante Bebauung der Fläche verursachte Eingriff kann durch die beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden.

Eine Reduzierung der Bauflächen zugunsten weiterer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erscheint jedoch aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde, der günstigen Lage und guten Erschließung des Plangebietes nicht sinnvoll.

Die Gemeinde verpflichtet sich, auf freiwilliger Basis zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes vorzusehen und durchzuführen.

Als zusätzlich erforderliche Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes wird eine 0,8 ha große, im Besitz der Gemeinde befindliche, Fläche zur Feuchtgrünlandbrache entwickelt und dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert (Lage der Fläche siehe Anlage 1).

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

1.4 Maßnahmen zur Grünordnung und Oberflächenversickerung auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer 100%igen Baum- und Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Das auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA) anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken durch Versickerungsvorrichtungen dem Grundwasser zuzuführen.

3.7 Gestaltungsfestsetzungen

3.7.1 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung tragen dazu bei, daß die Bebauung in ihren Grundzügen eine Einheitlichkeit aufweist. Insbesondere in bezug auf die Proportionen der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- bzw. Firsthöhe, Dachneigung sowie Einschränkung der Gauben und Materialien kann dieses Ziel erreicht werden, ohne den Gestaltungsspielraum des Bauherrn zu stark einzuschränken.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

2.1 Gebäudegestaltung

Der Erdgeschoßfußboden der Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m, die Firsthöhe nicht mehr als 10 m, über der Oberkante der Gehweghinterkante des zugehörigen Straßenabschnittes liegen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf nicht mehr als 3,80 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden liegen.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis zu 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers, gemessen in der Ansicht der Gaube, zulässig.

Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk auszuführen. An untergeordneten Bauteilen sind auch Holzverkleidungen zulässig, solange die o. a. Baustoffe vorherrschend bleiben.

Die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind in Pfannendeckung herzustellen.

Die festgesetzte Dachneigung kann ausnahmsweise bei untergeordneten An- und Nebenbauten auf bis zu 25 ° verringert werden.

Garagen

Die Außenwände der Garagen sind in den Materialien der Hauptgebäude auszubilden.

Teilweise oder ganzflächige Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig.

3.7.2 Einfriedungen

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen wird erreicht, daß die angestrebte Charakteristik der lockeren Bebauung nicht durch hohe Mauern beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Hecken entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen trägt dazu bei, den durch Erschließung und Bebauung verursachten Eingriff bereits im Plangebiet auszugleichen. Die Hecken bieten zahlreiche Nistplätze und Rückzugsbereiche für einheimische Vögel und Insekten und sichern eine Mindestausstattung an Bepflanzung für die privaten Gärten.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus durchbrochenem Material oder als Laubholzhecken auszuführen. Als durchbrochen ist eine Einfriedung anzusehen, wenn der Lochanteil mindestens 50 % beträgt. Mauern aus Lochsteinen oder Betonfertigteilen sind nicht zulässig.

Entlang der seitlichen Grenzen zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind Hecken als Einfriedigung anzupflanzen.

Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Laubholzhecken dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe von 1,80 m haben. Bezugspunkt ist die Oberkante der Gehweghinterkante des zugehörigen Straßenabschnitts.

3.7.3 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen durch Anzahl und Größe sowie die Unzulässigkeit von Leuchtwerbung dient der Gestaltung und unterstreicht den Charakter als Wohngebiet im Gegensatz zu anderen Gebieten.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig; sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

An der Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig, wobei ihre Fläche höchstens 1 m² betragen darf; Leuchtwerbung ist unzulässig.

3.7.4 Gestaltung der Vorgärten

Dadurch, daß nur eine Zufahrt je Grundstück zulässig ist, soll verhindert werden, daß unnötig versiegelte Flächen entstehen. Die Unzulässigkeit von bituminösen Stoffen zur Befestigung dient dazu, die Wasserversickerung zu gewährleisten, läßt aber gleichzeitig die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zu.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

2.4 Gestaltung der Vorgärten

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite maximal 3,00 m betragen darf.

Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind so herzustellen, daß die Wasserversickerung mög-lich bleibt, bituminöse Stoffe sind zur Befestigung unzulässig.

3.7.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Mit der Festsetzung, daß nur einheimische, standortgerechte Sträucher und Gehölze zur Begrünung zu verwenden sind, wird erreicht, daß die einheimische Tierwelt die für sie notwendigen Pflanzen vorfindet.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3.8 Bodenordnung und Kosten

Die Fläche des Plangebietes befindet sich bis auf eine ca. 10 m² große, im Besitz der Gemeinde befindliche Fläche im Besitz eines privaten Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf der Grundlage eines bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer erfolgt die Erschließung durch den privaten Grundeigentümer.

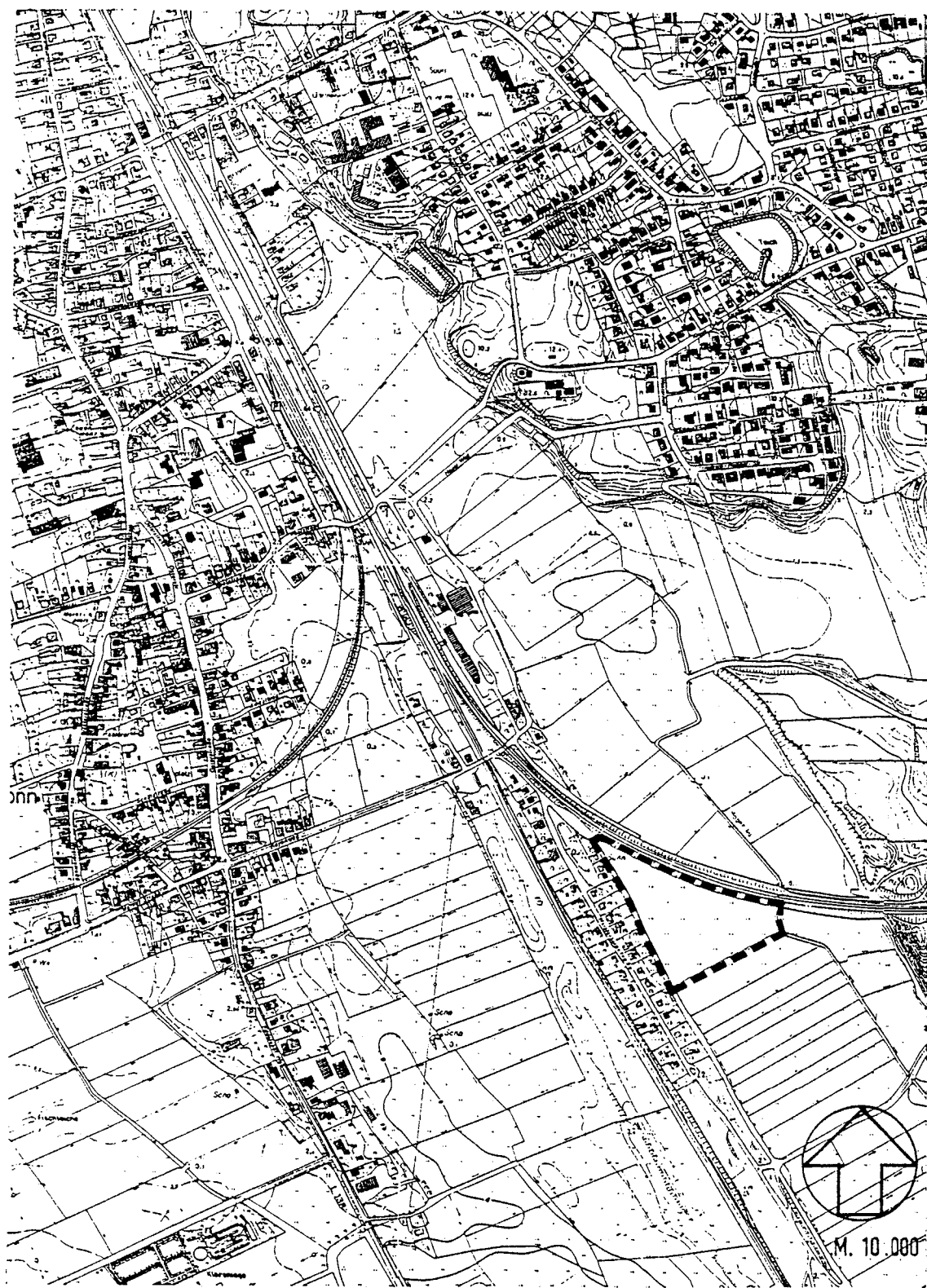
Der Gemeinde entstehen durch die Erschließung keine Kosten.

St. Michaelisdonn, den 2. FEB. 1995



M. Schmidt

Bürgermeister



Anlage 1 zum B-Plan Nr. 22

Lage der Fläche außerhalb des
Plangeltungsbereiches, die
dauerhaft für Zwecke des Natur-
schutzes und der Landschafts-
pflege gesichert wird

Gemarkung Hopen, Flur G
Flurstücke 66/1, 68/3, 221/73