Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

   1.1 Dorfgebiet MD1:
   nicht zulässig sind Wohngebäude sowie die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung im Sinne der VDI -Richtlinien Nr. 3471 und 3472.

   1.2 Dorfgebiet MD2:
   nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv -Tierhaltung im Sinne der VDI -Richtlinien Nr. 3471 und 3472.

2. Höhenlage baulicher Anlagen im Dorfgebiet

   Trauf- und Firsthöhe

   zulässig ist:

   - für den Bereich des MD1 eine Trauf höhe von höchstens 4,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 6,50 m
   - für den Bereich des MD2 eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m
   - Die Oberkante des untersten Vollgeschosses darf im MD1 höchstens 0,60 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist die mittlere Wandhöhe an der talseitigen Aussenwand gemessen Mitte Aussenwand / natürliches Gelände
   - Die festgesetzte maximale Trauf - u. Firsthöhe ist bezogen auf die Höhe über mittlerer talseitiger Aussenwand gemessen Mitte Aussenwand / natürliches Gelände

3. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

   - Carports und Garagen dürfen 5,00 m parallel zur Strassenbegrenzungslinie errichtet werden.
   - Garagen und Nebenanlagen sind ausschliesslich zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen des MD2

4. Grünordnerische Festsetzungen

   4.1 Die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzte Heckenpflanzung ist auf einer Höhe von mindestens 1,20 m über gewachsenem Geländeniveau hochzuziehen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Es sind pro lfd. m mindestens 5 Pflanzen der Art Rotbuche (Fagus sylvatica) zu pflanzen. Insgesamt sind maximal zwei Unterbrechungen mit maximal jeweils 3,00 m Breite zulässig. Qualität: 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe mind. 30 cm oder entsprechende Forstware

   4.2 Auf der gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist ein 100,00 m langer und 5,00 m breiter Streifen mehrreihiger, freiwachsender Wildstrauchgehölze lt. nachfolgender Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind hiervon 120 Pflanzen zu setzen. Die Sträucher sind immer zu 3 - 5 Pflanzen einer Art in Gruppen zu pflanzen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren soweit zurückzuschneiden, dass eine ungestörte Entwicklung der Sträucher gewährleistet ist. Die Pflanzen müssen folgende Qualität aufweisen: 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80 - 100 cm oder entsprechende Forstware.
   Pflanzliste / verwendbare Arten: Feldahorn (Acer campestre)
   Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   Weissdorn (Crataegus monogyna)
   Hunds-Rose (Rosa canina)
   Sal-Weide (Salix caprea)
   Eberesche (Sorbus aucuparia)
   Schlehe (Prunus spinosa)
   Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
   Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)*
   Stechpalme (Ilex aquifolium)*
   *) giftig !
   Zur nord-westlichen Plangebietsgrenze ist ein 1,50 m breiter Krautsaum zu erhalten.

   4.3 Für die ersten drei Jahre ist eine Aufwuchspflege für alle zu pflanzenden Gehölze durchzuführen. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden. Sollte bei einer späteren Kontrolle festgestellt werden, dass keine regelmässige Pflege erkennbar ist, so kann dies zu einer Aberkennung des ökologischen Ausgleichs bzw. zu einer Neufestsetzung anderer Ausgleichsmassnahmen führen.

Hinweise:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Bodengutachten
3. Bei Auftreten archäologischer Bodenfu nde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen