



Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“

Textliche Festsetzungen

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Fassung der ersten Offenlage sind
im Text „rot“ hervorgehoben.

~~Entfernte Textpassagen sind durchgestrichen.~~

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 17.06.2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Ottersheim

vertreten durch die
Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim
Bauabteilung
Schubertstraße 18
76756 Bellheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Juni 2024

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

*Hinweis: Zur Unterscheidung von Teilbereichen gleicher Nutzung jedoch unterschiedlicher Festsetzungen, werden die Wohngebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1**, **WA2** und **WA3** bezeichnet. Wird auf diese Teilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für das gesamte Wohngebiet.*

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude und
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

Folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO), durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Planzeichnung

Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen wie folgt überschritten werden:

- in **WA1** um 50 v. H.
- in **WA2** um 70 v. H.
- in **WA3** um 35 v. H.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Planzeichnung

2.3. Zahl der Vollgeschosse

siehe Planzeichnung

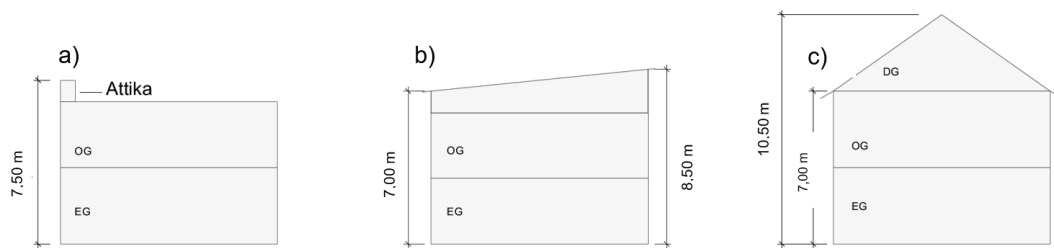
Staffelgeschosse sind zulässig, soweit diese nicht als Vollgeschosse errichtet werden.

Hinweis: Für die Regelung von Staffelgeschossen wird auf die Rechtsgrundlage § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) verwiesen.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

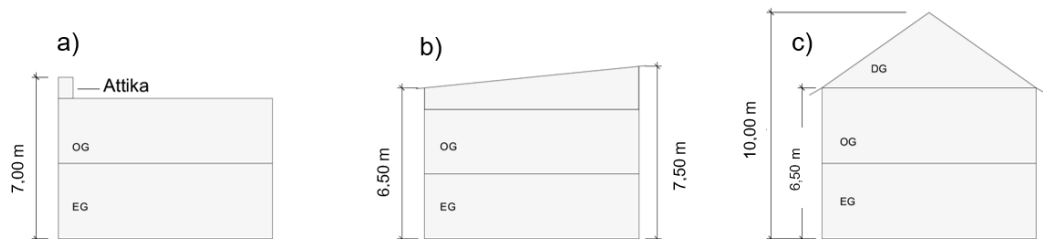
Allgemeine Regelungen:

- Als **Bezugspunkt 0,0 m** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt.
Hinweis: Die maßgebliche Höhe kann der Planzeichnung entnommen werden. Für Grundstücke, die zwischen zwei Höhenangaben gelegen sind, ist die maßgebliche Höhe durch Interpolation zu ermitteln.
- Für Eckgrundstücke gilt als Bezugspunkt der oben definierte Bezugspunkt auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche, die tatsächlich für die Erschließung des Baugrundstücks genutzt wird.
- Ergänzend wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen max. 0,2 m über oder unter dem Bezugspunkt 0,0 für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen liegen dürfen (siehe Ziffer 3.2).
Hinweis: Soweit dies nicht zutrifft, ist das vorhandene Gelände entsprechend im Vorfeld zu modellieren.
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die festgesetzte maximale Traufhöhe ist an der, der Haupteerschließungsstraße zugewandten Außenwand zu messen. Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion, bei Flachdächern inklusive Attika.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist an der, der Haupteerschließungsstraße zugewandten Außenwand zu messen.
- Im Teilbereich **WA1** werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:
 - a) Gebäude mit Flachdächern:
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,50 m inkl. Attika
 - b) Gebäude mit einhüftigen Dächern:
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m
 - c) Gebäude mit sonstigen geneigten Dächern (Sattel-, Walmdach etc.):
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,50 m

Darstellung der Gebäudehöhen im Teilbereich **WA1**

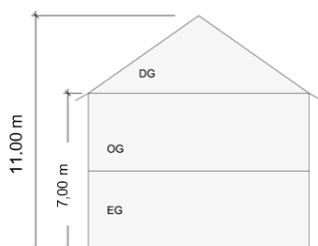
Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim

- Im Teilbereich **WA2** werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:
 - a) Gebäude mit Flachdächern:
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,00 m inkl. Attika
 - b) Gebäude mit einhüftigen Dächern:
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,50 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,50 m
 - c) Gebäude mit sonstigen geneigten Dächern (Sattel-, Walmdach etc.):
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,50 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,00 m

Darstellung der Gebäudehöhen im Teilbereich **WA2**

Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim

- Im Teilbereich **WA3** werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:
 - a) Gebäude mit Satteldächern:
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 11,00 m

Darstellung der Gebäudehöhen im Teilbereich **WA3**

Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Teilbereich **WA1** gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die seitlichen Grenzabstände gem. § 8 LBauO sind einzuhalten.

Im Teilbereich **WA2** gilt die abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Hauptgebäude sind an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Im Teilbereich **WA3** gilt die abweichende Bauweise (a2) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Eine wahlweise Grenzbebauung an der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze sowie eine geschlossene Bauweise ist zulässig.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig. Garagen sind mindestens 5 m hinter die Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückzustellen.

Carports sind überdachte Stellplätze, die an mindestens 3 Seiten offen sind. **Carports, die seitlich und an der Zufahrtsseite offen sind, dürfen auch direkt an der Straße errichtet werden.**

Ergänzend wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen max. 0,2 m über oder unter dem Bezugspunkt 0,0 für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen liegen dürfen (siehe Ziffer 2.4).

Hinweis: Soweit dies nicht zutrifft ist das vorhandene Gelände entsprechend im Vorfeld zu modellieren.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

6. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche für landespflegerische und/oder wasserwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

8. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planzeichnung

10. Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1. Maßnahme M1 – Begrünung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke

Für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangener 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste A (in Abschnitt D) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten sowie Oberflächenbelege aus Kunststoffen (z.B. Kunstrasen) sind unzulässig.
- Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht überschreiten. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

~~Hinweise: Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird. Es wird empfohlen, auf eine geschlossene hohe Bepflanzung und Koniferenhecken zu verzichten.~~

Als die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gelten solche Grundstücksflächen, die nicht durch Hauptgebäude und/oder durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überbaut sind.

10.2. Maßnahme M2 – Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 12° Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste B (im Abschnitt D) zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

10.3. Maßnahme M3 – Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünfläche M 3.1

- Die im südlichen Bereich der Fläche bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Bäume müssen vor allem in der Bauphase gem. den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) geschützt werden.
- Auf der Fläche ist die Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden auf maximal 300 m² zulässig. Die Mulden sind mit einer geeigneten Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte einzusäen.
- Auf der Fläche sind 20 Obstbaum-Hochstämme in ausreichendem Pflanzabstand (min. 10 m) zu pflanzen (beispielhafte Pflanzliste A in Abschnitt D). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
- Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (beispielhafte Pflanzliste C im Anhang)
- Die nicht für Gehölzpflanzungen benötigte Fläche ist durch Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober herzustellen. Auf die Verwendung von Düngern und Pestiziden ist zu verzichten.

Hinweise:

- *Das Ausbringen von Kleinstrukturen wie Totholz- oder Lesesteinhaufen wird empfohlen. Hierzu können vorzugsweise Materialien wie gerodete Gehölze oder Steine aus dem Bodenaushub verwendet werden, die bei der Erschließung anfallen.*
- *Um die heimische Insektenvielfalt zu fördern sollten Insektenhotels auf der Fläche aufgestellt werden.*
- Ebenfalls zulässig sind Rad- und Fußwege sowie die der Versorgung des Baugebiets mit Wärme dienenden Anlagen.

Öffentliche Grünfläche M 3.2

- Auf der in der Planzeichnung mit M 3.2 gekennzeichneten Grünfläche ist die Anlage einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde auf maximal 35 m² zulässig. Die Mulde ist mit einer geeigneten Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte einzusäen.
- Die restliche Fläche ist mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober herzustellen. Auf die Verwendung von Düngern und Pestiziden ist zu verzichten.

Öffentliche Grünfläche M 3.3

- Auf der Fläche M 3.3 ist mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum-Hochstamm (beispielhaft Pflanzlisten A und C im Abschnitt D) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche ist unversiegelt zu belassen und mit autochthonem und naturtreuem Saatgut einzusäen.

10.4. Maßnahme M4 – Straßenbäume

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m ist zulässig. Es sind standortgerechte, klimaangepasste Arten zu verwenden (beispielhaft Pflanzliste D in Abschnitt D).

10.5. Maßnahme M5 – Naturnahe Gestaltung der Retentionsmulden

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Retentionsmulde, ist die Anlage einer naturnahen Retentionsmulde in Erdbauweise zulässig. Die Böschungsneigung darf 1:2 nicht überschreiten. Nach Fertigstellung ist die Mulde mit einer Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte einzusäen.

10.6. Maßnahme M6 – Bodenabstand bei Einfriedungen

- Zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante der Einfriedung ist für die Passierbarkeit von Kleintieren ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Ergänzend sind auch Einfriedungen ohne oder mit geringerem Bodenabstand zulässig, wenn diese mindestens 30 cm breite und 10 cm hohe Durchschlupfmöglichkeiten im Abstand von maximal 10 m zueinander aufweisen.

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden

- die Maßnahme M1 zu 100%,
- ein Anteil von 71,4% an der Maßnahme M3,
- ein Anteil von 71,4 % an der Maßnahme M5,
- sowie ein Anteil von 71,4% am zugeordneten Teil der Ökokontofläche (Flurstücke 2494-2503 in der Gemarkung Ottersheim)

zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen auf den öffentlichen Grundstücksflächen werden

- die Maßnahme M4 zu 100%,
- ein Anteil von 28,6% der Maßnahme M3,
- ein Anteil von 28,6% der Maßnahme M5,
- sowie ein Anteil von 28,6% am zugeordneten Teil der Ökokontofläche (Flurstücke 2494-2503 in der Gemarkung Ottersheim)

zugeordnet.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den Baugrundstücken wird innerhalb eines 3 m breiten Streifens ab der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

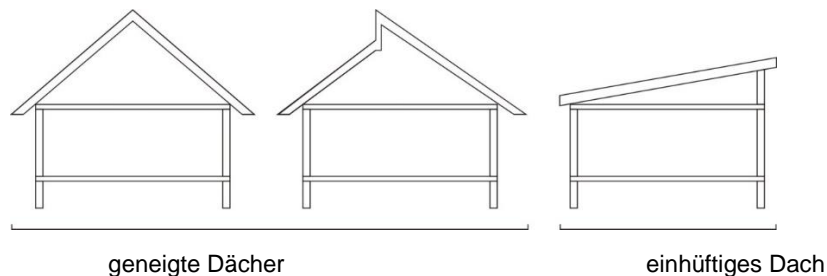
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Zulässig sind in den Teilbereichen WA1 und WA2:
 - Flachdächer mit einer Neigung bis 10° ,
 - einhüftige Dächer (Pulldächer) mit einer Dachneigung zwischen 10° - 20° ,
 - geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° - 45°



- Zulässig sind im Teilbereich WA3
 - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° - 55°
- Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleichen Dachneigung aufweisen.
- Im Plangebiet sind Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO ab einer Größe von 10 m^2 Dachfläche als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 12° zu errichten.
- Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.
- Aneinander gebaute Hauptgebäude (wie z.B. Doppelhäuser) müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite $1/2$, die Breite jeder Einzelgaube $1/3$ der Dachlänge (gemessen entlang der Traufe), max. jedoch $4,0 \text{ m}$, nicht überschreiten.

1.3. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite eines Zwerchgiebels darf max. $4,0 \text{ m}$ betragen. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 1.2. Der oberste Punkt des Zwerchgiebels (oberer Punkt des Firstes) darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überragen.

Hinweis: Die Regelung zu den Höhen der baulichen Anlagen können dem Kap. A Ziff. 2.3 entnommen werden.

1.4. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 1.2.

1.5. Materialien im Dachbereich

Die Dacheindeckungen sind kleinteilig und nicht reflektierend sowie nicht blendend auszuführen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

1.6. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind, unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung, zulässig.

2. Einfriedungen und ihre Höhe (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze **der Haupteinfriedungsseite des Baugrundstücks** sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. **Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v. H. offene Fläche aufweisen. An den straßenseitigen Grenzen des Baugrundstücks, die nicht als Haupteinfriedung genutzt werden sowie an den Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Einfriedungen bis 1,8 m Höhe zulässig.**

Hinweise: Der erforderliche Bodenabstand für die Passierbarkeit von Kleintieren ist der Festsetzung im Kap. A Ziff. 10.6 zu entnehmen. Die Festsetzung gilt für alle errichteten Einfriedungen.

Die Höhe von Einfriedungen in Form von Hecken wird im Bebauungsplan nicht reglementiert.

- Die Höhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedung zum Nachbarn darf 1,8 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch **bzw. gärtnerisch** anzulegen und zu unterhalten.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sowie Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhausen.

5. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V.m. § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen: 2 Stellplätze je Wohnung.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie 24 Abs. 3 LNatSchG verwiesen:
 - Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
 - Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 Abs.3 LNatSchG).
- Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens einen Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

3. Grüngestaltung und Grenzabstände / Bepflanzung der Baugrundstücke

- Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

Obstbäume:

- Walnusssämlinge	4,00 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

- Aus landespflegerischen Gründen sollen bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend einheimische Laubbaum- und Straucharten verwendet werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen soll weitgehend eingeschränkt werden.
- Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum sollen der Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes dienen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, auf eine geschlossene hohe Bepflanzung und die Verwendung von Koniferenhecken zu verzichten.

4. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

4.1. Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

4.2. Schutz des Oberbodens

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der **DIN 19731 (sachgerechter Umgang mit Bodenmaterial und/oder Baggergut)** und der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

4.3. Auffüllungen / Verwertung von Bodenmaterialien

- Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.
- Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene "Vollzugshilfe zu den §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" wird verwiesen.

4.4. Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, noch bei der Ortsgemeinde Ottersheim sowie bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim bekannt.
Sollten sich wider Erwarten bei Baumaßnahmen Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde abzustimmen.

4.5. Hinweise zu bergbaulichen Tätigkeiten

- Das Plangebiet liegt innerhalb
 - des unter Bergaufsicht stehenden Erdwärmegewinnungsbetriebes „Offenbach/Queich“.
Der Betreiber ist die HotRock Holding GmbH, Baischstraße 8 in 76133 Karlsruhe.
 - der Aufsuchungserlaubnisse „Storchenaue“ (Erdwärme), „Galvani“ (Lithium) und „Offenbach/Pfalz/Herxheimweyher“ (Kohlenwasserstoff).
Inhaberin der Berechtigungen „Storchenaue“ und „Galvani“ ist die Deutsche ErdWärme GmbH, Marktplatz 3 in 82031 Grünwald. Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis „Offenbach/Pfalz/Herxheimweyher“ ist die Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1 in 30659 Hannover.

4.6. Hinweise zu archäologischen Denkmälern, Funden und Kulturdenkmälern

- Innerhalb des Plangebietes
 - sind weder archäologische Denkmäler und Funde bekannt,
 - noch befinden sich bekannte Standorte der baulichen Gesamtanlage¹ „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 S. 1 und 4 Abs. 1 S. 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Allerdings liegt das Plangebiet in der Hauptverteidigungslinie des Westwalls.

Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von

¹ vgl. § 5 Abs. 2 DSchG

Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.

- Zudem sollten nachfolgende Ausführungen als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne übernommen werden:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Ergänzend hat die Fachbehörde im Planaufstellungsverfahren vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet darüber hinaus auch nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4.7. Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 06/2024.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotential von durchgehend 15,8.²

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, zuletzt abgerufen 06/2024

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).
Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

4.8. Geologiedatengesetz (GeolDG)

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

5. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“

5.1. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.
- Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei evtl. Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
- Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
- Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

5.2. Hinweise zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen

- **An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Das Land Rheinland-Pfalz stellt daher seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung.**

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.

In diesem Zusammenhang wurde für ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) ermittelt, dass, basierend auf der derzeitigen Topografie, im Plangebiet mit Wassertiefe von bis zu 39 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis 0,2 m/s gerechnet werden muss.³

- **Der auch vor diesem Hintergrund vom Planungsbüro PISKE erstellte Wasserwirtschaftliche Fachbeitrag (Stand 11/2023) führt dazu aus: „Vor Überschwemmungen bei Starkregenereignissen ist das Neubaugebiet durch die für die Entwässerung notwendigen Aufschüttungen geschützt. Zusätzlich bilden die um das Planungsgebiet verlaufenden Wirtschaftswege einen Damm, der mögliche Zuflüsse aus Außengebieten zurückhält.“**
- **Gleichwohl wird vorsorglich hier darauf hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu Überschwemmungen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen**

³ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 06/2024

(wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen, Erhalt von Notabflusswegen) durch die Bauherrschaft in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für angrenzende Grundstücke entstehen darf.

5.3. Hinweise zu Grundwasserfreilegungen

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

6. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

6.1. Allgemeine Hinweise

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim erfragt werden.

- Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

6.2. Hinweise der Deutschen Telekom GmbH

- Die Deutsche Telekom GmbH teilt folgende Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur mit, die insbesondere im Rahmen der Erschließung des Plangebiets aufzugreifen sind:
 - gemäß § 77i Abs. 7 TKG ist durch die planaufstellende Kommune, im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt
 - rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger,
 - geplanten Verkehrswege sollten nach Möglichkeit nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
 - zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

7. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim, Bauabteilung (Schubertstraße 18, 76756 Bellheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.** Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

1. Pflanzliste A: Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus „Carrierei“</i>	Weißdorn
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Robinia pseudocaria</i>	Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

sowie vergleichbare Arten

Obstbäume

Hochstämme in traditionellen, landschaftstypischen Sorten

Apfelsorten

Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Lederapfel
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen

Zwetschgensorten

Hauszwetschge

Birnsorten

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Frankelbacher Mostbirne

Kirschsorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelinger Riesenkirsche

sowie vergleichbare Arten.

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

sowie vergleichbare Arten.

2. Pflanzliste B: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser- / Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

sowie vergleichbare Arten.

3. Pflanzliste C: Begrünung der Öffentlichen Grünflächen

Obstbäume

Hochstämme in traditionellen, landschaftstypischen Sorten

Apfelsorten

Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Lederapfel
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen

Zwetschgensorten

Hauszwetschge

Birnensorten

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Frankelbacher Mostbirne

Kirschsorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelinger Riesenkirsche

sowie vergleichbare Arten.

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus Spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Sambucus nigra
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

sowie vergleichbare Arten

4. Pflanzliste D: Straßenbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Tilla cordata

Winter-Linde

Ostrya carpinifolia

Hopfenbuche

sowie vergleichbare Arten.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Ottersheim den

.....

(Ortsbürgermeister)