



# Ortsgemeinde Ottersheim

## Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“

### Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand | 16.02.2024



**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  
Verbandsgemeinde Bellheim  
Bauabteilung  
Schuberstraße 18  
76756 Bellheim

### Erstellt durch

---



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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 Februar 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.*

##### **1.1.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:**

- Wohngebäude und
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### **1.1.3. 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.

##### **1.1.4. 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. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 LBauO 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

## 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.
- Für Eckgrundstücke gilt als Bezugspunkt der oben definierte Bezugspunkt auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche, die tatsächlich für die Erschließung des Baugrundstücks genutzt wird.

*Hinweis: Die diesbezüglich maßgebliche Höhe kann der Planzeichnung entnommen werden. Für Grundstücke, die zwischen zwei Höhenangaben gelegen sind, ist die maßgebliche Höhe durch Interpolation zu ermitteln.*

- 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:

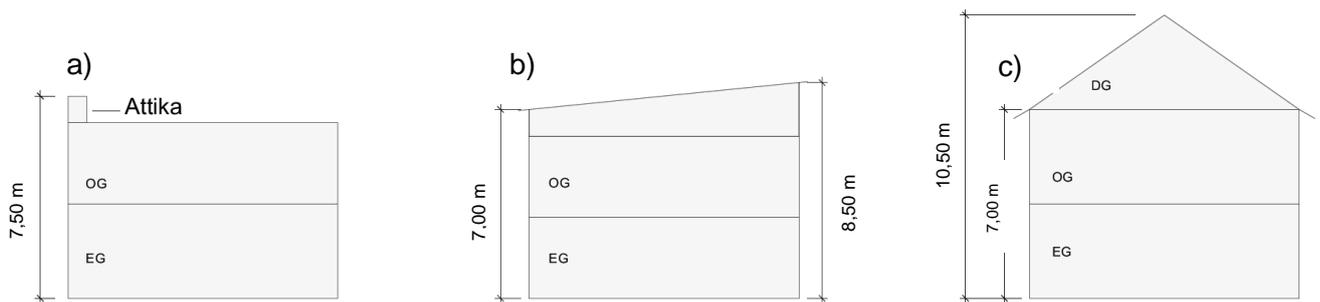
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,50 m inkl. Attika

## 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:

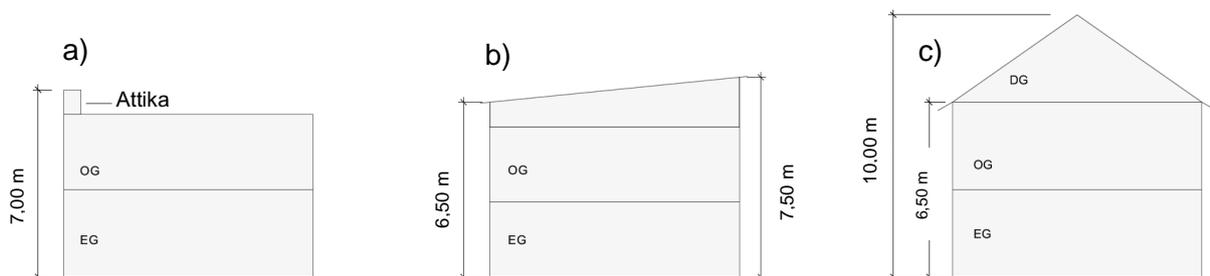
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,00 m inkl. Attika

## 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**;

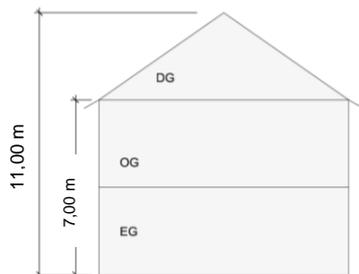
Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim

- 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, überdachte Stellplätze, die an mindestens 3 Seiten offen sind. Diese 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 (§ 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 – Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

- Im allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> un bebauter 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.

*Hinweis: 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.*

### 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Hinweis:

*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>) 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.

## **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 BEBAUUNGSPLANES)**

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

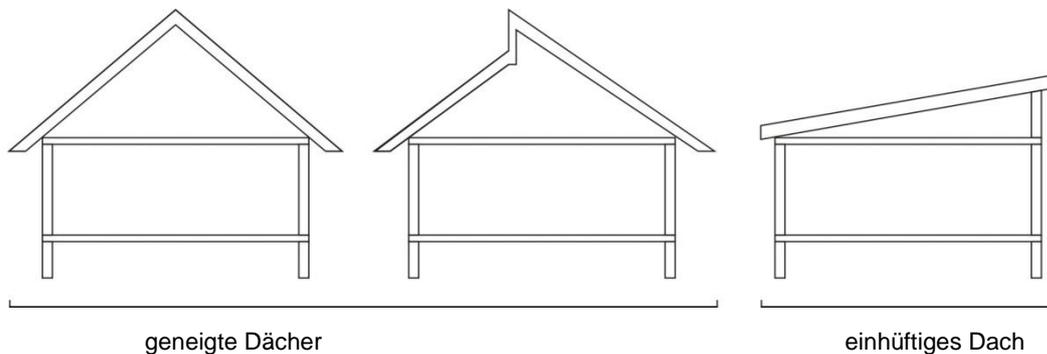
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

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

##### **1.1.1. Zulässig sind in den Teilbereichen **WA1** und **WA2**:**

- Flachdächer mit einer Neigung bis 10°,
- einhüftige Dächer (Pultdächer) mit einer Dachneigung zwischen 10° - 20°,
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° - 45°



##### **1.1.2. Zulässig sind im Teilbereich **WA3****

- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° - 55°

##### **1.1.3. Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleichen Dachneigung aufweisen.**

##### **1.1.4. Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.**

##### **1.1.5. 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 Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

#### **1.3. Dacheinschnitte**

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

#### **1.4. Materialien im Dachbereich**

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

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

#### **1.5. 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 sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

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

#### **4. 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 anzulegen und zu unterhalten.

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 Einfluss 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

- 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.

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m		
<i>Obstbäume:</i>		<i>Hecken:</i>	
- Walnuss sämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 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
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			0,75 m
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

## 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 gem. DIN 18915

- 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 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. 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.

#### **4.4. 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.

#### **4.5. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden**

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von 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.

#### **4.6. 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/m<sup>3</sup>) 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://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 05/2022.

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.

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/m<sup>3</sup> (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.

- 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](http://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@ifu.rlp.de](mailto:radon@ifu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## **5. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“**

### **5.1. Wasserwirtschaft**

- 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. Grundwasser

- 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. Bepflanzung der Grundstücke

- 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.

## 7. Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

- 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.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

## **8. Hinweise der Telekom**

Die Deutsche Telekom GmbH teilt folgende Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur mit, die im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen,
- der Erschließungsträger wird verpflichtet, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger hat zu erfolgen,
- die zugewiesenen Straßennamen und Hausnummern sind zeitnah bekanntzugeben.

**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 einheimischen Gehölzen.

**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

**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>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> „ <i>Weihenst. Gold</i> “	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „ <i>Immergrünchen</i> “	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „ <i>Herbstfreude</i> “	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 Riesnkirsche

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>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus Spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Sowie vergleichbare Arten

## 4. Pflanzliste D: Straßenbäume

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Quercus robur  
Tilla cordata  
*Ostrya carpinifolia*

Berg-Ahorn  
Hainbuche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Hopfenbuche

Sowie vergleichbare Arten.