



Ortsgemeinde Erlenbach

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“

Textliche Festsetzungen

Stand: 21.12.2021

PLANKultur

Dipl.-Ing. Silke Neu
Lise-Meitner-Straße 18

76829 Landau

Tel. 06341 – 950 32 66
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Dorfgebiet (MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

1.2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

Die im Plan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte. Sie dürfen nicht zu einer Überschreitung der im Plan durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen führen.

Ausnahmen:

Bei bereits bebauten Grundstücken kann die Grundflächen- und Geschossflächenzahl größer als die in der Planzeichnung eingetragenen Werte sein.

Ausnahmen können im Rahmen von Umnutzungen und Umbauten vorhandener Gebäude zugelassen werden.

Bei Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude können ebenfalls Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden.

1.2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 0,7 zulässig.

Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 83 und 84 (Hauptstraße 47) werden abweichende Festsetzungen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt:

Die Überschreitungsmöglichkeit entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind im Bereich der Flurstücknummern 83 und 84 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern ein externer Ausgleich an anderer Stelle geleistet wird.

Art und Umfang des Ausgleichs werden unter Punkt 1.6.3 definiert.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkte:

Der untere Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Hinterkante der Straße (Hauptstraße) in der Grundstücksmitte. Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhe erfolgt in Abhängigkeit der Lage des Vorhabens differenziert.

Dabei gelten folgende Definitionen:

- Als **straßenseitige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile mit weniger als 25 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
- Als **rückwärtige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile, die mindestens 25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Wandhöhe (WH_{max}):

straßenseitiger Grundstücksbereich: 7,00 m

rückwärtiger Grundstücksbereich: 7,50 m

Firsthöhe (FH_{max}):

straßenseitiger Grundstücksbereich: 11,50 m

rückwärtiger Grundstücksbereich: 12,00 m

Bei Wandrücksprüngen und Nebengiebeln – Zwerchgiebeln – darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Gemeinbedarfsfläche Bauhof

Für die Gemeinbedarfsfläche des Bauhofs (Flurstück 84) wird eine Wandhöhe (WH_{max}) von 6,50 m und eine Firsthöhe (FH_{max}) von 11,00 m festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Eintragung in der Planzeichnung durch eine straßenseitige Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze definiert.

Von der straßenseitigen Baulinie kann z.B. für eine rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt.

Zur Herstellung von Terrassen und untergeordneten Bauteilen wie Erker, Balkone, Nebengiebel etc. kann die festgesetzte rückwärtige Baugrenzen um max. 1,50 m überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

1.3.2 Bauweise

In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

- Als **straßenseitige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile mit weniger als 25 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
- Als **rückwärtige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile, die mindestens 25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:

Die Errichtung von Hauptgebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nur dann zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit einem Hauptgebäude bebaut oder eine zeitgleiche Errichtung gewährleistet ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes der straßenseitige Grundstücksbereich bereits unbebaut war.

1.3.2.1 Abweichende Bauweise **straßenseitiger** Grundstücksbereich:

Die Hauptgebäude sind als **einseitiger Grenzanbau giebelständig** zur Hauptstraße an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Untergeordnete Nebenfirste müssen in der Länge auf Höchstens 50% des Hauptfirstes beschränkt bleiben.

Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind mindestens die Abstandsflächen nach LBauO einzuhalten. Die einseitige Grenzbebauung ist entsprechend des Bestandes an die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücksgrenze zu errichten

Die einseitige Grenzbebauung muss an der gleichen Grundstücksgrenze errichtet werden, an der auch das rückwärtige Hauptgebäude errichtet wird bzw. bereits errichtet wurde.

Die einseitige Grenzbebauung ist entsprechend des Bestandes an die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits bebaute Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die gegenüberliegende Grundstücksgrenze bereits mit Hauptbaukörpern angebaut wurde.

Ausnahmen können im Rahmen von Umnutzungen und Umbauten vorhandener Gebäude zugelassen werden.

1.3.2.2 Abweichende Bauweise **rückwärtiger** Grundstücksbereich:

Im **rückwärtigen Grundstücksbereich** sind Hauptgebäude zur Hauptstraße hin **traufständig** zu errichten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Untergeordnete Nebenfirste müssen in der Länge auf Höchstens 50% des Hauptfirstes beschränkt bleiben.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die Hauptgebäude auf Grundstücken mit einer Breite von bis zu 14,00 m in geschlossener Bauweise – beidseitig an der Grundstücksgrenze - zu errichten.

Bei Grundstücken mit einer Breite von mehr als 14,00 m Breite besteht die Möglichkeit das Hauptgebäude im einseitigen Grenzanbau an einer Grundstücksgrenze zu errichten.

Die einseitige Grenzbebauung ist lediglich an der gleichen Grundstücksgrenze zulässig, an der auch das straßenseitige Hauptgebäude errichtet wird bzw. errichtet wurde.

Ausnahmen können im Rahmen von Umnutzungen und Umbauten vorhandener Gebäude zugelassen werden.

1.3.2.3 Gemeinbedarfsfläche Bauhof:

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche kann das Gebäude sowohl in abweichender Bauweise (hier: einseitiger Grenzanbau an der östl. Grundstücksgrenze) oder in geschlossener Bauweise errichtet werden.

1.4 **Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dort lediglich zwischen oder im EG/ UG der rückwärtigen Gebäude (Scheunenzeile) und der Straße zulässig.

1.5 Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Bauhof) werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)

1.6.1 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten privaten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.

Vorzonen (Fläche zwischen Straßenkante und Gebäude) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt, zu begrünen.

Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Grünfläche mit Pflanzen (Rasen, Stauden, Sträuchern) belegt ist.

Moderne Splitt- und Schottergärten wirken wie befestigte Flächen und sind nicht als Begrünung zu bewerten. Splitt- und Schottergärten sind in den Vorzonen entlang der Hauptstraße ausgeschlossen.

1.6.2 Externer Ausgleich über das Ökokonto

Für den Verlust von potenzieller Pflanz- und Ausgleichsfläche (10 m Streifen entlang der Nordgrenze des alten Bebauungsplans) wird ein externer Ausgleich von 2.300 m² erforderlich. Dieser wird über das gemeindliche Ökokonto geleistet. In Anspruch genommen werden die Flurstücke 459/1 (239 m²); 460 (724 m²) sowie das Flurstück 913/1 (anteilig 1.337 m²)

Bei einer zulässigen GRZ-Überschreitung von 0,6 bis auf maximal 0,7 ist die, über das Maß 0,6 hinausgehende Versiegelung über das gemeindliche Ökokonto, vorzugsweise auf dem Grundstück 913/1, auszugleichen. Ausgleich im Verhältnis 1:1. (Sicherung über städtebaulichen Vertrag vor Baugenehmigung). Alternativ können Flächen innerhalb des Grundstücks entsiegelt werden.

Für die Grundstücke 83, 84, 98/2 wird eine höhere Versiegelung zugelassen. Für den Fall, dass eine Änderung am Bestand vorgenommen wird, ist die über das Maß **GRZ 0,6** hinausgehende Versiegelung über das gemeindliche Ökokonto, vorzugsweise auf dem Grundstück 913/1, auszugleichen. Ausgleich im Verhältnis **1:1,5**.

1.6.3 Zuordnung von Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich, sind externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen, da innerhalb des Geltungsbereichs der Ausgleich nicht erbracht werden kann.

Es wird eine Gesamtfläche von **2.300 m²**, vom Ökokonto der Ortsgemeinde in Anspruch genommen.

Flurstücksnummer	Gesamtfläche in m ²	Anteilige Ökokontofläche in m ²
459/1	239	239
460	724	724
913/1	2.273	1.337

Die Fläche wird notwendig, da die im alten Bebauungsplan als Pflanz- und Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche (10 m Streifen entlang der Nordgrenze) entfällt. Für diese entfallende Ausgleichsfläche dienen die zuvor benannten Flurstücke als Ersatz im Verhältnis 1:1.

Die Grundstücke 459/1 und 460 sind mit Gehölzen bepflanzt; es handelt sich um Restflächen entlang von Straßenbaumaßnahmen. 913/1 wurde als Grünland angelegt; Die Flächen werden bei der Verbandsgemeinde Kandel geführt und sind mit der KV Germersheim abgestimmt.

Der erforderliche Ausgleich, ist für eine Versiegelung auf den privaten und gemeindeeigenen Flächen, die die GRZ von 0,6 übersteigt zu leisten und über die Ökokontofläche 913/1 nachzuweisen. Diese Ökokontofläche wird den Baugrundstücken des Geltungsbereichs zugeordnet. Der eigentliche Bedarf pro Grundstück kann erst mit dem jeweiligen Bauantrag bestimmt werden. (Unbelegt Restfläche = 936 m²)

1.6.4 Baumanpflanzung auf privaten Flächen

Neben dem Ausgleich über das Ökokonto, ist bei neuen Vorhaben, pro angefangene, über die 0,6 hinausgehende, Überbauung von 50 m² ein Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen und zu erhalten. Hochstamm Stu 14-16, alternativ ein Obstbaum. Baum gemäß Empfehlungsliste.

1.6.5 Zufahrten und Stellplätze

Es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze festgesetzt.

Für diese Flächen wird ein Abflussbeiwert von 0,5 festgesetzt. Die Wasserdurchlässigkeit von Frost- und Tragschicht ist herzustellen.

1.6.6 Dachbegrünung

Flachdächer bis 15 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12cm.

Hinweis: Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden.

1.6.7 Einfriedungen

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Kleintiere (Igel, u.a.) sind Einfriedungen entlang der Nordgrenze durchlässig herzustellen. Sockeln sollte nicht höher als 10 cm sein. Der Abstand zwischen Sockel und Einfriedung oder von Boden zu Einfriedung sollte mindestens 10 cm, besser 15 cm sein. Falls dies nicht möglich ist, sollte alle 15 m ein Durchlass von ca. 1 m Breite und 15 cm Höhe angelegt werden.

Einfriedungen zur Nordseite sind mit Gehölzen, als Zäune in Verbindung mit Gehölzen, als Zäune und Mauern aus natürlichen Materialien herzustellen.

Mauern aus anderen künstlichen Materialien (Betonsteine, Gabionen) sind nicht zulässig. Bestehende Einfriedungen erhalten Bestandsschutz. Bei Erneuerung oder Sanierung greifen die neuen Festsetzungen des B-Plans. Die Verwendung von Koniferen, Kirschlorbeer und anderen nicht heimischen Gehölzen wird ausgeschlossen.

1.6.8 Empfehlungen / Hinweise

Es wird empfohlen eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Wänden anzupflanzen.

Als geeignet zählen Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 30 m²- mit Ausnahme von Grenzbauten gemäß § 8 Abs. 9 LBauO.

Je laufende 5 m Wandfläche sollte mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² gesetzt werden.

Es wird empfohlen für Fassaden und Flächenbefestigungen helle Farben zu verwenden. (Albedo-Effekt)

Es wird empfohlen Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser zu sammeln.

1.6.9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vor dem Abriss, Umbau und Neubau oder Umnutzung von Gebäuden (Scheunen, Schuppen) ist ein sachkundiger Gutachter/Biologe durch den Verursacher zu beauftragen, der die betroffenen Gebäude und Flächen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten untersucht.

Dies können sein, Fledermäuse, Brutvögel, u.a. Die betreffenden Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im zu erstellenden Gutachten sind die erforderlichen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen. Baugenehmigungen dürfen erst nach Vorlage des Gutachtens bei der Genehmigungsbehörde erteilt werden. Erforderliche Maßnahmen sind als Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.

Im Bebauungsplan sind Bäume gekennzeichnet, die aufgrund von Alter und Größe als Brut- und Lebensraum für Vögel und andere Tierarten potenziell geeignet sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind diese Bäume vor einer Fällung oder starkem Rückschnitt zu begutachten. Auch hier sind ggf. Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, dass die Abstandsflächen des § 8 LBauO unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Innerhalb der **straßenseitigen Grundstücksbereiche** (Definition siehe Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 der textlichen Festsetzungen) gelten für die Dachgestaltung folgende Regelungen:

Symmetrisch geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30°-50°. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen, sofern sie an der Baulinie entlang der Hauptstraße errichtet werden.

Abweichend hiervon sind im bei untergeordneten Anbauten und Bauteilen mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² Flachdächer im rückwärtigen Bereich der straßenseitigen Grundstücksteile zulässig, sofern diese nicht von der Straße aus einsehbar sind.

Zulässig sind naturrote bis rotbraune Dacheindeckungen in Form von Ziegeln, Dachsteinen oder gleichwertigen Materialien auszuführen. Für jede bauliche Anlage ist jeweils nur eine Materialart zulässig. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Zur Belichtung der Dachräume sind Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig. Sie sind bis zu einer Breite von 2,5 m zugelassen. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m. haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachseite nicht überschreiten. Gauben sind im Material des Daches einzudecken. Sie sind auf die darunter liegenden vertikalen Fensterachsen abzustimmen.

Dachflächenfenster müssen ein deutlich erkennbares mindestens rechteckiges Format aufweisen. Sie müssen sich in der Achse der in der Fassade befindlichen Fenster befinden und dürfen deren Einzelbreite nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese dürfen jedoch die Straßenansicht nicht beeinträchtigen. Die Lage und Anordnung der Sonnenkollektoren sind als horizontales Band auszuführen. Sonnenkollektoren dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

2.1.1.2 Innerhalb der **rückwärtigen Grundstücksbereiche** (Definition siehe Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 der textlichen Festsetzungen gelten für die Dachgestaltung folgende Regelungen:

Zulässig sind:

Symmetrisch geneigte Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°-50°.

Bei untergeordneten Anbauten und Bauteilen mit einer maximalen Grundfläche von 30m² sind Flachdächer zulässig.

Bei Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

Zulässig sind naturrote bis rotbraune Dacheindeckungen in Form von Ziegeln, Dachsteinen oder gleichwertigen Materialien auszuführen. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Zur Belichtung der Dachräume sind Dachgauben zulässig. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m. haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachseite nicht überschreiten. Sie sind auf die darunter liegenden vertikalen Fensterachsen abzustimmen.

Dacheinschnitte sind zur Anlage von Loggien und Dachgärten bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig, wenn sie sich in Proportionen und Anordnung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen und vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind. Dacheinschnitte und Dachterrassen mit mehr als 1/3 der Dachbreite sind nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

Dachflächenfenster müssen ein deutlich erkennbares mindestens rechteckiges Format aufweisen. Sie müssen sich in der Achse der in der Fassade befindlichen Fenster befinden und dürfen deren Einzelbreite nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.1.1.3 Gemeinbedarfsfläche Bauhof:

Zulässig sind

- Satteldächer, mit einer Dachneigung ab 30°
- Pultdächer, mit einer Dachneigung von 8°-10°

Nebenanlagen und Garagen dürfen mit Flachdach errichtet werden.

Zulässig sind naturrote bis rotbraune Dacheindeckungen. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.1.2 Fassaden, Struktur und Proportion

Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Für Neu- bzw. Erneuerungsbauten gilt, dass das Breiten- und Höhenmaß der Baukörper, dem der unmittelbar umgebenden und Ortsbild prägenden Bebauung anzupassen sind.

2.1.2.1 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppe

Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenster und Toren gilt:

Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederung zu erhalten, müssen die Fenster und Fenstertüren in Größe und Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten Fenstern angepasst werden. Fensterteilungen sind in hochrechteckiger Form auszuführen. Es sind stehende Formate mit einem Mindestverhältnis von Höhe = 1,25 m zu Breite = 1,00 m zu verwenden.

Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter die Fassade zurücktreten. Es sind Fenster in einer Breite von 0,6 m oder einer Höhe ab 0,8 m und in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster herzustellen.

Bei Fachwerkfassaden sind Fenstergrößen und -teilungen auf die ursprüngliche Pfostenabstände abzustimmen. Fenster und Türen sind ausschließlich in Holz auszuführen.

Klapp- oder Schiebeläden sind zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.

Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.

Unzulässig sind Holzimitationen aus Kunststoff sowie blanke und eloxierte Leichtmetallkonstruktionen.

2.1.2.2 Material und Farbgebung

Die sichtbaren Bauteile sind generell in ortsüblichen Werkstoffen auszuführen, dass diese in Form, Struktur und Farbe entspricht. Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Außenwände von Wohngebäuden sind zu verputzen, es sei denn, die Wände und Sockel weisen regelmäßiges Sichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberkante auf.

Sockel dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen. Sie müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüber liegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

Schalungen aus Holz sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.

Für Fenster sind Sandsteingewände zu erhalten. Bei Neubau- und Wiederaufbaumaßnahmen sind Fensteröffnungen zu gliedern, z.B. mit Putzfaschen oder mit gestrichenen Betonelementen für Fenstersturz und -bank.

Unzulässig sind Verkleidungen an den Außenwänden wie Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Asbest-(Faser)zement- und Metallplatten.

2.1.3 Balkone, Loggien und Galerien

Laubengänge sind zulässig, Balkone im einsehbaren Bereich sind von der Genehmigung auszuschließen.

Historisch hölzerne Galerien (Laubengänge) auf den Hofseiten der Gebäude sind zu erhalten.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Stätte der Leistung und am Gebäude oder an der Einfriedung an der, der Straße zugewandten Gebäudeseite zulässig.

Für Werbeanlagen gelten folgende Ausführungen:

- Auf den Putz gemalte Schriften
- Aufgesetzte Schriften aus Metall oder
- Ausleger mit passenden Darstellungen und Symbolen

Tafeln, Schilder und ähnliche Werbeanlagen, die flächig auf oder vor der Außenwand angebracht werden, dürfen eine Höhe von 0,4 m und eine Länge von 1,2 m nicht überschreiten. Leuchtkästen sind nicht gestattet.

Die Errichtung und Häufung von Werbeanlagen ist nur gestattet, wenn die Ansichtsflächen der Werbeanlagen bei jedem einzelnen Gebäude nicht mehr als 10% der betreffenden Außenwand der Fläche des Gebäudes bedecken. Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m. zulässig.

Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen über der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses sind nicht zulässig. Die Ausladung über die Gebäudefront hinaus darf nicht mehr als 1,0m betragen

Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen müssen mindestens 2,5 m über Bordsteinoberkante und höchstens bis zur Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausladung darf höchstens 0,25 m betragen.

Unzulässig sind:

- Mehr als zwei Werbeanlagen für einen Gewerbebetrieb
- Die senkrechte Anordnung der Werbeschriften
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht
- Lichtwerbungen in grellen Farben und hoher Lichtdichte
- Werbeanlagen auf Dächern

2.1.5 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen gegenüber der Verkehrsfläche sind als überdachte Toranlagen auszubilden. Eine Höhe von 5,50 m darf nicht überschritten werden.

Die Höhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf entsprechend den Vorgaben der LBauO eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Zudem wird festgesetzt, dass Einfriedungen mit 0,15 m Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche bzw. Sockel und der Zaununterkante auszuführen sind, sodass sie das Durchqueren von Kleinsäugetieren und Reptilien (Durchlässigkeit) ermöglicht.

Einfriedungen müssen von der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen 0,50 m zurückbleiben.

2.2 Stellplätze und Zufahrten, Lagerflächen

Beim Ausbau von Belagsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Natursteinpflaster mit Rasenfuge, Pflasterbeläge in ungebundener Bauweise usw.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Im Plangebiet können sich des Weiteren bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund / Geologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.4 Bergbau / Altbergbau

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein Bergbau unter Bergaufsicht.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folie, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ mit den Zusatzwerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen

Abfällen – Technische Regeln der Länder – Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in der neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24-26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.6 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und / oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.

Bei Lagerung von grundwassergefährdenden Materialien ist auf eine ausreichende Abdichtung zum Erdreich zu achten.

Sofern für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Auf die Leitlinien zur integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -> Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Das Niederschlagsbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.

3.7 Grundwasser

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

3.8 Starkregenschutz

Die Höhe der Erdgeschosse und aller Eintrittsöffnungen sollte 0,3m über der OK Straße liegen.

In Grünflächen und Seitengräben sind Querriegel vorzusehen, um Retentionsvolumen zu schaffen.

3.9 Radon

Zur Bestimmung wurde die Geologische Radonkarte RLP herangezogen.

Danach erfolgt eine andere, niedrigere Einordnung als noch im BPlan 2011.

Radon-Potential 31.7

Radon-Permeabilität 4.0e-11 m²

Radon-Konzentration 17.7 kBq / m³

Ab einem Radonpotenzial über 44 sollten besondere Maßnahmen beim Bau erwogen werden.

(Quelle LfU) (Abstimmung / Rückmeldung Behörde erforderlich).

3.10 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

3.11 Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen für die Straßen- und Außenbeleuchtung ausschließlich der Verwendung von Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu zulassen. Dies sind Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED mit warmer Lichttemperatur).

3.12 Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Freileitungen 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 abzuklärend.

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.

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – <https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> – zur Verfügung steht.

3.13 Klimaschutz

Das Klimaschutzmanagement weist daraufhin, dass für die Herstellung von offenen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) mit wasserdurchlässigem Material eine Versickerungsleistung von ≥ 50 % festgesetzt werden sollte. Um dies zu gewährleisten, müssen auch die unter den oben genannten Flächen befindlichen Schichten sowie der Baugrund die notwendige Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Außerdem sollte die o.g. hergestellte Versickerungsleistung durch notwendige Pflege dauerhaft zu erhalten sein. Hierzu sollte auf den Einsatz von Streusalz im Winter sowie auf feinkörnigen Sand als Fugenfüllmittel verzichtet werden.

Es wird empfohlen eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Wänden anzupflanzen.

4 Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- 4 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- 5 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 6 Denkmalschutzgesetz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- 7 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 8 Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- 9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 10 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- 11 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)
- 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 13 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, S 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 14 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287)
- 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

5 Anlage: Pflanzliste

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen.

Die Auflistung ist nicht abschließend und kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.

Es wird insbesondere auf die Empfehlungen zur Verwendung von Klimabäumen der GALK-Liste hingewiesen.

Pflanzqualitäten – Mindestgrößen

Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

Obstbäume: Hochstamm 10/12

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher sollte den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Für die Baumgruben und Substrate werden die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) empfohlen.

Die Pflanzung hat im 1. Jahr nach Fertigstellung der Anlagen (Bauvollendungsanzeige) oder Bezug der Gebäude zu erfolgen.

Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Bäume 1. Ordnung: (nur, wo ausreichend Platz vorhanden)

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Esche Fraxinus excelsior

Walnuss Juglans regia

Bäume 2. Ordnung: (für private Grundstücke besser geeignet)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weiß-/Rotdorn	<i>Crataegus</i> in Sorten
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Heimische Gehölze: (Ausgleichsbepflanzung der OG)

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellane</i>
Pfaffenhütchen**	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster*	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche*	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa</i> in Arten
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball*	<i>Viburnum lantana</i>

Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	<i>Rosa div. spec.</i>
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Klettergehölze:

Clematis*	Clematis in Sorten
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.