

Teil A - Planzeichnung

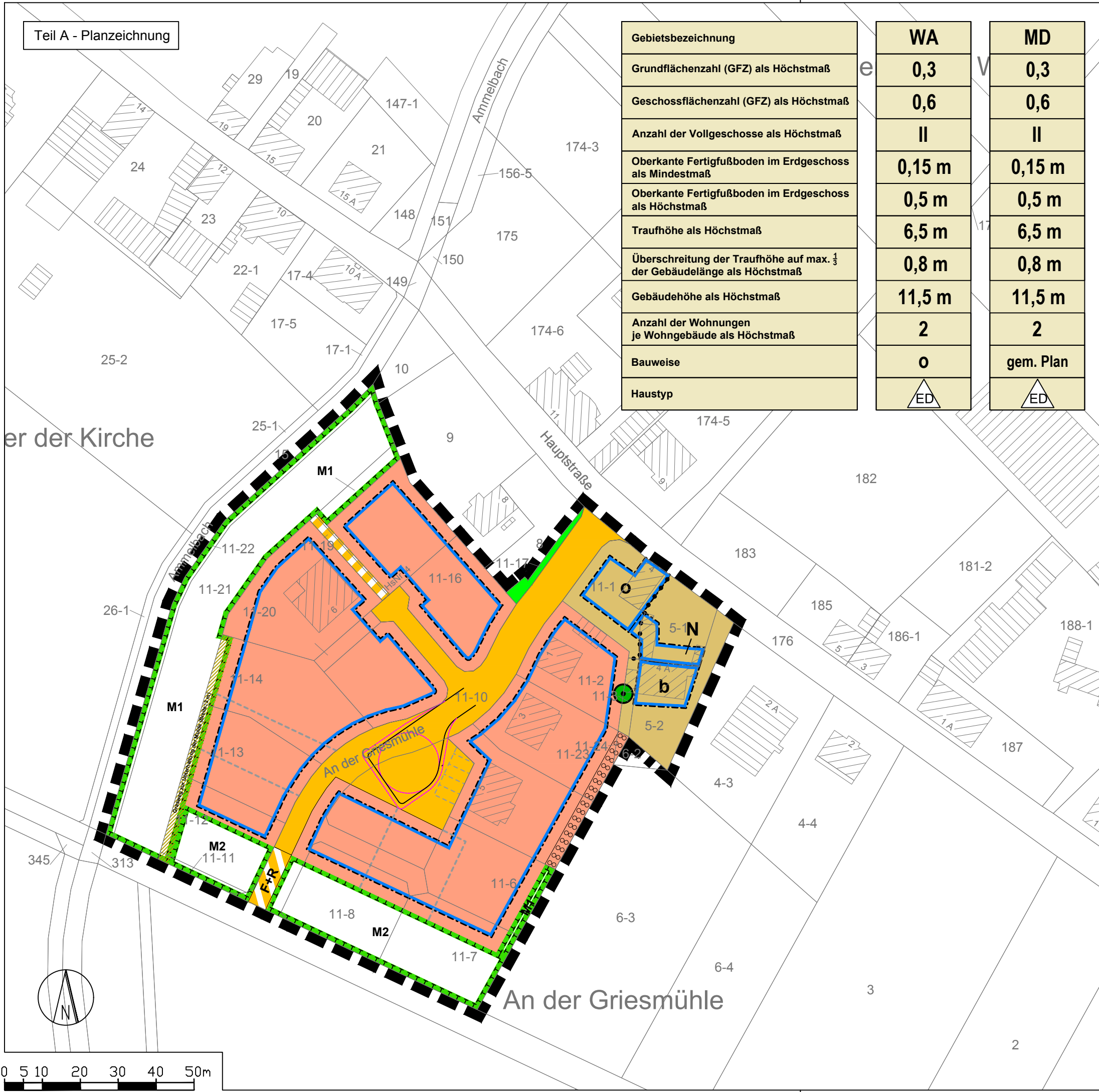
Gebietsbezeichnung	WA	MD
Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	0,3	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	0,6	0,6
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	II
Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Mindestmaß	0,15 m	0,15 m
Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß	0,5 m	0,5 m
Traufhöhe als Höchstmaß	6,5 m	6,5 m
Überschreitung der Traufhöhe auf max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge als Höchstmaß	0,8 m	0,8 m
Gebäudehöhe als Höchstmaß	11,5 m	11,5 m
Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß	2	2
Bauweise	o	gem. Plan
Haustyp	ED	ED

WA	MD
0,3	0,3
0,6	0,6
II	II
0,15 m	0,15 m
0,5 m	0,5 m
6,5 m	6,5 m
0,8 m	0,8 m
11,5 m	11,5 m
2	2
o	gem. Plan
ED	ED

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MD** Dorfgebiet
  - N** Bereich in dem nur Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen zulässig sind
  - o** offene Bauweise
  - b** besondere Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Ausgleichsmaßnahmen M1, M2 und M3 (vgl. B 7.3) sowie externe Maßnahmen (vgl. B 7.4)
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. B 9.2)
  - Erhalt von Bäumen (vgl. B 9.1)
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (vgl. B 3)
  - 3 m breiter Grasweg zur Bewirtschaftung der Retentionsmulden
- Zeichnerische Hinweise**
  - Vorschlag zur Grundstückseinteilung

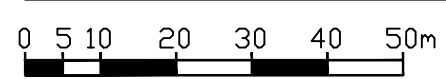
K:\\_Göllheim\_VG\16goe05\_Ottersheim Griesmühle\_A\06\_Pläne\191202\_16goe05\_PLAN\_SF.dwg



**ORTSGEMEINDE OTTERSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**  
„An der Griesmühle, Änderung I“

Satzungsfassung	Stand:	02.12.2019
<b>STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER</b> <small>Mittelstraße 16 68169 Mannheim t +49 (0)621 58 67 48 -60 kontakt@stadtplanungfischer.de www.stadtplanungfischer.de</small>	Maßstab	1:1.000
	Proj.Nr.:	16goe05
	Bearbeiter:	CS



## Ortsgemeinde Ottersheim

---

### **BEBAUUNGSPLAN**

#### **„An der Griesmühle, Änderung I“**

---

#### **Rechtsgrundlagen**

##### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

##### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

##### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

##### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

(LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. | S. 77).

##### **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz**

(GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 | S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. | S. 448).

##### **Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz**

(LNatschG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 | S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert, durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. | S. 583).

##### **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz**

(DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. | S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. | S. 245).

##### **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz**

(LRNG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. | S. 198), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. | S. 209).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

<b>Teil B</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>
1.1	Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.2	Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.3	In den im Plan mit N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen des Dorfgebietes (MD) sind nur Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen zulässig.
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>
<b>2.1</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte</b>
2.1.1	Bezugshöhe  Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche; bei Eckgrundstücken ist die Mitte der höher liegenden Seite heranzuziehen.
2.1.2	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF)  Zur Ermittlung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss ist die Bezugshöhe gemäß B 2.1.1 heranzuziehen.  Wohngebäude <span style="float: right;">mind. 0,15 m max. 0,5 m</span>
2.1.3	Traufhöhe (TH)  Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß B 2.1.1 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.  Wohngebäude: <span style="float: right;">max. 6,5 m</span> Nebengebäude (Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude): <span style="float: right;">max. 4,5 m</span>  Die max. zulässige Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 0,8 m überschritten werden.
2.1.4	Gebäudehöhe (GH)  Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß B 2.1.1 und dem obersten Gebäudeabschluss (First).  Wohngebäude: <span style="float: right;">max. 11,5 m</span>



## **2.2 Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**

Gemäß § 20 Abs. 3 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

## **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Auf den mit „b“ gekennzeichneten Grundstücksteilen gilt die „besondere Bauweise“, hier: einseitige Grenzbebauung an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

## **4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

- 4.1** Garagen sind mindestens 5 m hinter die Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückzustellen.  
Dieser Mindestabstand muss bei Eckgrundstücken nur an einer Seite zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten werden.
- 4.2** Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird eine maximale Größe von insgesamt 20 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück zugelassen.
- 4.3** Garagen und Nebenanlagen müssen zu den Maßnahmenflächen und Versickerungsanlagen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

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

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

## **6 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)**

- 6.1** Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
- 6.2** Die Unterkante von Öffnungen in der Außenhülle von Gebäuden (wie bspw. Terrasseneingänge, Fenster, Lüftungsöffnungen, etc.) muss mindestens 15 cm über der unmittelbar angrenzenden Geländeoberfläche liegen.
- 6.3** Die Oberkante des Bodens von Garagen und Nebengebäude muss mindestens 15 cm und darf höchstens 50 cm über dem Bezugspunkt gemäß B 2.1.1 liegen.
- 6.4** Unterhalb des Bezugspunktes gemäß A 2.1 dürfen keine Gegenstände oder Anlagen (bspw. Holzlager und Wasserfässer) gelagert, errichtet oder betrieben werden, die im Falle eines Starkregenereignisses aufschwimmen und mitgerissen werden können.

- 6.5 Im Bereich von Entwässerungsanlagen (bspw. Abflussrinnen, Regenrückhaltebecken) und in deren näheren Umfeld sind keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bspw. Verteilerkästen) zulässig.

## **7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **7.1 Vermeidungsmaßnahmen**

- 7.1.1 Zum Schutz des Oberbodens und zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit ist der Oberboden vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.
- 7.1.2 Zum Schutz des Ammelbachs vor Stoffeinträgen und Schutz der bachbegleitenden Gehölze vor Beschädigungen während der Bauphase darf die Maßnahmenfläche M1 nicht als Baustelleneinrichtungsfläche oder für die Zwischenlagerung von Baumaterialien oder für das Abstellen von Baumaschinen bzw. Baufahrzeugen genutzt werden.

### **7.2 Niederschlagswasserbeseitigung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich**

- 7.2.1 Retentionsmulde 2:  
Die vorhandene Retentionsmulde 2 ist nach Süden zu verlängern und auf ein Volumen von mindestens 116 m<sup>3</sup> zu vergrößern.  
Das Sickerfenster zwischen Retentionsmulde 2 zu Retentionsmulde 3 ist zu verschließen und durch einen separaten Drosselschacht mit Ablauf in den Ammelbach zu ersetzen.  
Eine Hochwasserentlastung ist herzustellen.
- 7.2.2 Retentionsmulde 3:  
Das Sickerfenster zwischen Retentionsmulde 3 zum Ammelbach ist zu verschließen und durch ein anderes Drosselorgan (z.B. Wirbeldrossel, Anstauregelorgan) zu ersetzen.

### **7.3 Ausgleichsmaßnahmen (Neu)**

- 7.3.1 Maßnahme M1:
- Die innerhalb der Maßnahmenfläche vorgesehenen und vorhandenen Retentionsmulden sind als Rohbodenstandort zu belassen und mit Oberboden abzudecken.
  - Entlang der Südgrenze sind mind. 3 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. 9.6. Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die Fläche ist, abgesehen von den notwendigen Pflegemaßnahmen im Bereich der Retentionsmulden, der Sukzession zu überlassen.
- 7.3.2 Maßnahme M2:
- Die Maßnahmenfläche ist als abgestufter, strukturreicher Ortsrand auszubilden.
  - Innerhalb der Maßnahmenfläche sind mind. 6 Laubbäume 2. Ordnung, mind. 10 Obstbäume und mind. 4 zweireihige Strauchgruppen mit jeweils 10-20 Sträuchern zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. 9.6. Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die Fläche unter und zwischen den zu pflanzenden Gehölzen ist als extensiv gepflegte Frischwiese zu entwickeln. Die Frischwiese ist in den ersten beiden Jahren

nach Herstellung 2 Mal pro Jahr und danach 1 Mal pro Jahr zu mähen und abzuräumen. Eine Verbuschung ist zu verhindern. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni.

#### 7.3.3 Maßnahme M3:

- Die Maßnahmenfläche ist als einreihige 26 m lange Hecke aus Sträuchern anzulegen. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. 9.6. Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 7.4 Ausgleichsmaßnahmen (Bestand/realisiert)

Den auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgleichbaren Eingriffen wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Umfang von rd. 13.388 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken mit den Plannummern 354/18 und 371/4 (Eigentümer OG Ottersheim) und 332/2 (Eigentümer VG Göllheim), in der Gewanne „Im Kreuzgut“ Gemarkung Ottersheim (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet.

Es sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Ausbildung einer 10-15 m breiten Grünlandfläche (Gewässerrandstreifen) entlang des Mohrbach-Ammelbachs.
- Die Grünlandflächen sind einmal pro Jahr nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.
- Einbringen von Totholz (Baumstämme) und Lesesteinen.

### 8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen sind entweder in ein Haupt- oder Nebengebäude (bspw. Garage) zu integrieren oder vollständig einzuhausen (sog. Kapselung).

Die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) – auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude – schalldicht auszuführen (bspw. mit Vorsatzschalen).

### 9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete vorhandene Baum ist zu erhalten.

9.2 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf den privaten Grundstücken sind zweireihig als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. 9.6. Der Pflanzabstand der Sträucher darf 1,0 m nicht überschreiten. Pro 10 lfm. ist mind. ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

9.3 Die öffentliche Grünfläche-Verkehrsgrün ist mit Sträuchern der Artenliste gem. Textziff. 9.6 zu bepflanzen oder einer Spontanvegetation zu überlassen.



**9.4** Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen. Die Gartenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste gem. Textziff. 9.6 zu bepflanzen. Dabei ist auf jedem Grundstück mind. ein Laubbaum 1. Ordnung und ein großkroniges Obstgehölz (Kern-/Steinobst) vorzusehen. Sträucher für Garteneinfriedungen sind aus der Artenliste auszuwählen. Die Gärten sind strukturreich anzulegen (Teiche, Staudenpflanzungen, Trockenmauern, etc.). Wandernden Tierarten ist die Zugänglichkeit zu den Grundstücken zu ermöglichen.

**9.5** Gebäudewände von 20 m<sup>2</sup> ohne Fensteröffnungen sowie Garagen, Carports und Müllbehälter sind mit folgenden Kletterpflanzen zu begrünen:

Efeu  
Wilder Wein  
Waldrebe

**9.6** Bäume und Sträucher sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m):

Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14/16 cm

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Regionale Obstsorten und Beerensträucher

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14/16 cm

Heimische Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa eanina	Heckenrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

**10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1** 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 sind.
- 10.2** Die maximale Höhe von Stützmauern ist der textlichen Festsetzung C 2.1 zu entnehmen.
- 10.3** Bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen in den Vorgärten ist die textliche Festsetzung C 3.1.2 zu beachten.



## Teil C Örtliche Bauvorschriften

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

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

##### 1.1.1 Einzelhäuser:

Geneigte Dächer mit 7 – 45° Neigung

##### 1.1.2 Doppelhäuser:

Geneigte Dächer mit zwingend 35° Neigung

##### Ausnahme

Bei gemeinsamer Errichtung von Doppelhäusern, sind gleiche Dachneigungen und Dachformen vorzusehen. Abweichend von den vorstehenden zwingenden Festsetzungen können dann auch Dachneigungen von 7 – 45° zugelassen werden.

##### 1.1.3 Garagen und Nebengebäude:

Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit 0 - 15° Neigung oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude

#### 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 C 1.2.

#### 1.4 Dacheindeckungen

##### 1.4.1 Die Dacheindeckung ist kleinteilig und nicht reflektierend sowie nicht blendend in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit auszuführen.

Dacheindeckungen aus Metall, Kunststoff oder Faserzementplatten sind nicht zulässig.

##### 1.4.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind von der Festsetzung C 1.4.1 ausgenommen.

### 2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

#### 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Im Übrigen gilt für Einfriedungen und Stützmauern gem. § 8 Abs. 8 LBauO eine insgesamt maximale Höhe von 2,00 m.

Ausnahme:

Im Vorgartenbereich – Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze – dürfen keine Stützmauern oder Sockel errichtet werden. Dies gilt bei Eckgrundstücken entlang der höher liegenden Seite nicht.

- 2.2** Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) gem. C 2.1 vorgesehen werden.

Reihige Anpflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sowie die Verwendung von nicht heimischen Gehölzen (z.B. alle Arten von Kirschlorbeeren) sind nicht zulässig.

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

#### **3.1 Vorgärten**

- 3.1.1 Der Vorgartenbereich – Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze – ist zu mind. 50 % zu begrünen und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Bei Eckgrundstück gilt dies auf beiden Vorgartenseiten.

- 3.1.2 Der Vorgartenbereich ist an der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis deren Höhengniveau aufzufüllen oder abzugraben.

- 3.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Abweichend davon:

- sind Stellplätze in direkter Zuordnung zu einer Garage zulässig.
- sind Garagen bei Eckgrundstücken an einer Seite zulässig.

#### **3.2 Unbebaute Fläche der bebauten Baugrundstücke**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

Die befestigten Flächen sowie deren Unterbau (z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken) sind wasserdurchlässig herzustellen. Hierfür eignen sich z.B. wassergebundene Decken, im Sand verlegte und mit Fugen versehene Pflasterflächen, Rasengittersteine oder Verbundpflaster mit trichterförmigen und mit Kies gefüllten Wassereinläufen.

Auch die nicht befestigten Flächen (bspw. Flächen mit Ziersteinen) sowie deren Unterbau sind wasserdurchlässig herzustellen.

### **4 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

<b>Teil D</b>	<b>Schriftliche Hinweise und Empfehlungen</b>
<b>1</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b>
<b>1.1</b>	<b>Bodenschutz</b>

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, Radonmessungen durchzuführen und bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.

Im gesamten Plangebiet muss mit einem hohen Grundwasserstand in normaler Gründungstiefe gerechnet werden. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

### **Radonmessungen**

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 – 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/ha, 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 Bohrung 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 Meszeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baiempfehlungen.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet, gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radon-schutz von Neubauten und Radon-sanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.



Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an. Das Landesamt für Umwelt ([Radon@lfullp.de](mailto:Radon@lfullp.de)).

## 1.2 Klima

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Dabei sollte eine mind. 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

## 1.3 Artenschutz

Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche, z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene, Beleuchtungskörper verwendet werden.

Zum Schutz der vorhandenen Vogelwelt sollen sämtliche Rodungsmaßnahmen während der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

## 1.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist in die jeweils vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage, wie Regenwasserkanal oder Sickermulde, einzuleiten.

Es wird ein dezentraler Rückhalt in Sickermulden und/oder in Zisternen mit Brauchwassernutzung auf den privaten Grundstücken empfohlen. Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l pro m<sup>2</sup> Dachfläche vorgehalten werden. Die Notüberläufe dieser privaten Anlagen müssen ebenfalls an die jeweils öffentlich vorhandene Entwässerungsanlage, wie Regenwasserkanal oder Sickermulde, angeschlossen werden.

Der Bau und Betrieb von Brauchwasseranlagen sind den Verbandsgemeindewerken Göllheim anzuzeigen.

Eine Überlaufmöglichkeit der Mulden zum öffentlichen Straßenraum ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.

## 1.5 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die gemeindliche Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Monsheim zuzuleiten. Es ist rechtzeitig vor Umsetzung des Vorhabens durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu prüfen, ob die geplante Änderung im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ WHG) für die Kläranlage Monsheim sowie für die unterhalb liegenden Regenentlastungsanlagen Stauraumkanal Bubenheim und Regenüberlaufbecken Harxheim enthalten ist. Ggf. sind Anträge auf Anpassung der bestehenden Erlaubnisse bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen.

## 1.6 Immissionsschutz

Die Gemeinde Ottersheim hat im August 2000 ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Dr. Gruschka, Bensheim, anfertigen lassen. Die zur Bestimmung der „Lärm-Immissionen“ vorgenommenen Berechnungen haben auch unter Berücksichtigung einer gleichzeitigen Nutzung des Reitplatzes im Rahmen eines Turniers und des Sportplatzes als Bolzplatz keine über den Immissionsrichtwerten nach der 18. BImSchV/1 für allgemeine Wohngebiete liegenden Werte ergeben. Zum Schutze der geplanten Wohnbebauung sind daher keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

## 2 Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. 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 entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

## 3 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bezüglich der Altlasten sollten Kampfmittelbelastungen ermittelt werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren. Der Wirkungspfad Boden-Mensch steht im Vordergrund.

## 4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung muss qualitativ und quantitativ sichergestellt sein.

## 6 Hochwasserangepasste Bauweise

Es wird empfohlen, entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Entwässerungsrinne zu errichten, die Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken fernhält.

Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise, z.B. durch die Wahl von hochwasserresistenten Materialien, empfohlen. Ferner sollten die Zugänge zum Haus so hergestellt werden, dass



Türen nach außen geöffnet werden können. Damit soll das Eindringen von anstehenden Niederschlagswasser erschwert werden.

## **7 Rad- und Gehweg**

Bei der Planung des Rad- und Gehweges im südlichen Geltungsbereich ist darauf zu achten, dass durch den Weg keine Verwallung quer zum Hang entsteht, welche ggf. Wasser in Richtung Baugebiet ableiten könnte.

## **8 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch 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.