

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

### "Haide II"

Ergänzendes Verfahren gem. § 215a Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde Ötzingen / OT Sainerholz

Verbandsgemeinde Wirges

## TEXTFESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

Die Textfestsetzungen ersetzen alle bisherigen Textfestsetzungen. Hiervon ausgenommen sind die Textfestsetzungen der 1. Änderung, bekannt gemacht am 18.11.2015, diese bleiben weiterhin gültig.

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzung:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA1, WA2, WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 aufgeführten - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht** zugelassen und somit **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die unter § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 zulässigen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO **nicht** zugelassen und somit **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.1.2 Ebenfalls sind nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht zugelassen: Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen, die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 + 17 BauNVO)**

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Diese betragen im „Allgemeinen Wohngebiet“:

WA1	GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8
WA2	GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8
WA3	GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,6

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

WA1 TH = 7,00 m ; FH 10,00 m

WA2; WA3: GH = 10,00 m  
Bei Ausbildung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (FD) sowie Pultdächern (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes.

Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete, technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Aufzugsschächte, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen etc.) dürfen die GH um bis zu 2 m überschreiten.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 + 23 BauNVO)**

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22, Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

- 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m<sup>2</sup> und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14, Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§23, Abs. 5 BauNVO).  
Vor Garagen, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.  
Lediglich zur Einhaltung der Sichtflächen sind im straßenseitigen 5,00 m - Bereich Einschränkungen für untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** **(§9, Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**

Im WA1 sind maximal 3 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

Im WA2 sind maximal 6 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

Im WA3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaus zulässig.

### **5. Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

**6. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

In den Gebieten WA 1 – 3 ist mindestens auf 30 vom Hundert der Dachflächen der Hauptgebäude eine Photovoltaikanlagen zu errichten, wobei die Photovoltaikanlage auch (zusätzlich) auf einem Nebengebäude errichtet werden kann, wenn damit die Gesamterrichtungsfläche bezogen auf das Hauptgebäude im Sinne dieser Festsetzung erreicht wird. Vorstehende Festsetzung gilt nicht für Bestandsgebäude.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:**

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88, Abs. 6 LBauO**

#### **1. Außengestaltung der baulichen Anlagen:**

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Dachneigungen wie folgt festgesetzt:

WA1	25° bis 45°
WA2	0° bis 45°
WA3	0° bis 45°

Nachfolgend aufgeführte Dachformen werden festgesetzt:

WA1	SD und WD
WA2	SD, FD und WD
WA3	keine Festsetzungen

##### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

##### 1.3 Dachgestaltung (§88, Abs.1, Nr. 1 LBauO)

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 10° oder weniger sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 6-8 cm starke Substratauflage vorzusehen. Dies gilt nicht, wenn die Dachfläche im Wesentlichen (mindestens 50 %) zur Erzeugung von Energie genutzt wird (Photovoltaik, Solarthermie).

#### **2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

##### 2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Anlage und flächige Abdeckung von mehr als 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist nicht zulässig.

## 2.2 Einfriedungen

### 2.2.1 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Für die Einfriedung aller übrigen Grundstücksseiten gilt § 8 (8) S. 3 LBauO: „Ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe zulässig.“

Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

### 2.2.2 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlage zu integrieren oder durch Eingrünung zu umpflanzen.

### III. Landschaftsplanerische Festsetzungen:

#### 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

- 1.1 Die in der Planurkunde oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten (Anpflanzungen gem. Pflanzenliste). Nadelgehölze sind nicht zulässig. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum 1. Größenordnung sowie 5 Sträucher oder 2 Bäume 2. Größenordnung sowie 5 Sträucher zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen (mind. 50 % der verpflichtenden Gesamtpflanzung) an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.

Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 – 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 – 10 cm

Heister 150 – 175 cm

Sträucher 40 – 70 cm

Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen haben sich ebenfalls an der Liste zu orientieren.

#### 1.2 Pflanzenvorschlagsliste

##### Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	rotblühende Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Standortgerechte Obstbäume	i.S.

Sträucher:

Cornus sanguinea	:	Hartriegel
Corylus avellana	:	Hasel
Crataegus monogyna	:	Weißdorn
Rosa canina	:	Hundsrose
Salix aurita	:	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	:	Grau-Weide
Sambucus nigra	:	Schwarzer Holunder

Weiterhin können zusätzlich zu den oben aufgeführten Arten standortgerechte Zier- und Decksträucher verwendet werden.

- 1.3 Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der streng geschützte Tagfalter-Art Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurde der Standort der Fläche für die Regenrückhaltung in der Aubachau von dem Flurstück 13 (Flur 26) innerhalb des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ auf das Flurstück 103/2 (Flur 25) innerhalb des FFH-Gebietes „Westerwälder Kuppenland“ verschoben. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

- V1: Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (d.h. zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Um einen Verlust der jungen Obstbäume auf der Kompensationsfläche für den Ursprungsbebauungsplan Haide II zu vermeiden, wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

- V2: Verpflanzung vorhandener Gehölze der Streuobstwiese auf die Maßnahmenfläche M1. Verpflanzung im Herbst oder im Frühjahr vor dem Blattaustrieb, jedoch nicht bei Temperaturen unter 0 °C und bei möglichst trockenem Wetter. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## 2.2 Kompensationsmaßnahmen für nach § 15 LNatSchG geschütztes Grünland und die Überplanung einer festgesetzten Ausgleichsfläche

Zur Kompensation der Inanspruchnahme von nach §15LNatSchG geschütztem Grünland sowie einer im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche sind Maßnahmen im Umfang von 12.285 m<sup>2</sup> festzusetzen. Dazu werden drei Flächen (M1-M3) festgesetzt.

### **Ausgleichsmaßnahme M1 - (Flur 27, Flurstück 11, 6.274 m<sup>2</sup>)**

Extensive Grünlandnutzung und Verpflanzung vorhandener Gehölze der Streuobstwiese

In den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Verpflanzung vorhandener Gehölze der Streuobstwiese auf diese Fläche mit einem Abstand von 12m zueinander und 5m zu den Parzellengrenzen.

### **Ausgleichsmaßnahme M2 - (Flur 26, Flurstück 3, 4.329 m<sup>2</sup>)**

Extensive Grünlandnutzung

In den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

### **Ausgleichsmaßnahme M3 (Flur 26, Flurstück 55, 4.233 m<sup>2</sup>)**

Extensive Grünlandnutzung mit freier Sukzession des Gehölzes

Das Birkengehölz ist zu erhalten und der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen. Bei Bedarf im Hinblick auf die Grünlandpflege kann am nördlichen Rand oder im zentralen Bereich eine Reihe entnommen werden. Die älteren Grauweidengebüsche an den Rändern sind zu erhalten. Die zwischenzeitlich aufgekommenen jüngeren Grauweidengebüsche im zentralen Bereich sowie die Schwarzerlen im südöstlichen Bereich sind zu entfernen.

Pflege der übrigen Fläche als Nasswiese. In den ersten 3-5 Jahren ist optional eine zweischürige Mahd durchzuführen. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Aufgrund des Nassstandortes sind keine schweren Geräte zulässig. Möglich ist eine händische Mahd oder leichte Maschinen wie z.B. ein Einachsmähbalken. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

In einem Umfang von ca. 5% der Maßnahmenfläche und in einer Breite von 3-5m sind Randstreifen als Hochstaudensäume zu belassen. Diese

Randstreifen sollen auf ein- bis dreijährig wechselnden Flächen angelegt und nicht oder spätestens ab 1.10. gemäht werden. Bei der Maßnahmenfläche bieten sich Randstreifen zu den Gehölzen und der südliche Rand des Flurstückes an.

2.3 **Ausgleichsmaßnahme M4a - (Flur 26, Flurstück 28, 6.203 m<sup>2</sup>, Flurstück 29, 898 m<sup>2</sup>, Flurstück 30, 5.471 m<sup>2</sup>)**

Maßnahmen: Extensive Grünlandnutzung und Anpflanzung von Obstbäumen

In den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Streuobstbäumen lokaler Sorten auf 50 % der Fläche in einem Abstand von 12 m zueinander.

In einem Umfang von 5% der Maßnahmenfläche und in einer Breite von 3-5m sind Randstreifen zu belassen. Diese Randstreifen sollen auf jährlich oder zweijährig wechselnden Flächen angelegt und nicht oder spätestens ab 1.10. gemäht werden. Bei der Maßnahmenfläche bieten sich Randstreifen zu den angrenzenden Wirtschaftswegen und zukünftigem Baugebietsrand an.

Erhaltung des Feldgehölzes.

**Ausgleichsmaßnahme M4b (Flur 26, Flurstück 30, 3.200 m<sup>2</sup>)**

Maßnahmen: Extensive Grünlandnutzung als Grünlandkorridor

Zur Herstellung des Grünlandkorridors sind am südlichen Rand zum Wirtschaftsweg hin einzelne jüngere Bäume zu entnehmen. Die übrigen Bäume sind zu erhalten.

Die Wiese ist den ersten 5 Jahren zweischürig zu mähen. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

In einem Umfang von 5% der Maßnahmenfläche und in einer Breite von 2-3m sind Randstreifen zu belassen. Diese Randstreifen sollen auf jährlich oder zweijährig wechselnden Flächen angelegt und nicht oder spätestens ab 1.10. gemäht werden. Bei der Maßnahmenfläche bieten sich Randstreifen zum angrenzenden Wirtschaftsweg und zukünftigem Baugebietsrand an.

**Ausgleichsmaßnahme M5 (Flur 26, Flurstück 32, 11.586 m<sup>2</sup>)**

Maßnahmen: Extensive Grünlandnutzung, Pflanzung von Waldrandgehölzen und Entwicklung von Säumen

Rückbau von Paddock, Flächenbefestigungen und baulichen Anlagen.

Pflanzung von Waldrandgehölzen entlang des südlichen Waldrandes auf einer Breite von 3-5 m mit standortgerechten Gehölzen. Bäume 2. Ordnung maximal 5%: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Als Strauchgehölze eignen sich: Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*).

Die Weide ist den ersten 5 Jahren zweischürig zu mähen. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist, erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

In einem Umfang von 5% der Maßnahmenfläche und in einer Breite von 3-5m sind Randstreifen zu belassen. Diese Randstreifen sollen auf jährlich oder zweijährig wechselnden Flächen angelegt und nicht oder spätestens ab 1.10. gemäht werden. Dabei ist die vorhandene Ruderalflur mit einzubeziehen. Erhaltung des zentralen Pioniergehölzes und der beiden Einzelbäume.

#### **Ausgleichsmaßnahme M6 (Flur 26, Flurstück 53, 1.446 m<sup>2</sup>)**

Maßnahmen: Extensive Grünlandnutzung

In den ersten 3 Jahren zweischürige Mahd. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

Am westlichen und nördlichen Rand sind in einer Breite von 3-5m sind Randstreifen zu belassen. Diese Randstreifen sollen alle 2-4 Jahre gewechselt werden und in zweijährigem Turnus abwechselnd frühestens ab 1.10. gemäht werden.

#### **Ausgleichsmaßnahme M7 (Flur 26, Flurstück 52, 3.752 m<sup>2</sup>)**

Maßnahmen: Extensive Grünlandnutzung

In den ersten 3 Jahren zweischürige Mahd. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

Am westlichen und nördlichen Rand sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Eine weitere Gehölzentwicklung ist zu unterbinden. Am nördlichen und südlichen Rand sind in einer Breite von 3-5m Randstreifen zu belassen. Diese Randstreifen sollen alle 2-4 Jahre gewechselt werden und in zweijährigem Turnus abwechselnd frühestens ab 1.10. gemäht werden.

#### **Ausgleichsmaßnahme M8 (Flur 26, Flurstück 59, 3.437 m<sup>2</sup>)**

Maßnahmen: Extensive Grünlandnutzung

In den ersten 3 Jahren zweischürige Mahd. Erster Schnitt zwischen 1. und 15. Juni; 2. Schnitt im September. Abtransport des Mähgutes. Sobald der Zielzustand erreicht ist erfolgt eine einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

Am nördlichen und südlichen Rand sind in einer Breite von 3-5m Randstreifen zu belassen. Diese Randstreifen sollen alle 2-4 Jahre gewechselt werden und

in zweijährigem Turnus abwechselnd frühestens ab 1.10. gemäht werden.

#### **IV. Hinweise**

##### **1.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze**

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.).

##### **1.2 Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

##### **1.3 Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

##### **1.4 Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

##### **1.5 Geologische Untersuchungen und Bohrungen (Geologiedatengesetz)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

##### **1.6 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz,

Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### **1.7 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

### **1.8 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden können.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

### **1.9 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Ötzingen zu beachten.

56410 Montabaur, im Oktober 2024

Alexander Hübinger  
Diplom-Ingenieur