

BEBAUUNGSPLAN „Im Pflaumen 3. Änderung“

**Verbandsgemeinde Edenkoben
OG Hainfeld
Rechtsplan**

August 2017

**RECHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGS-
RECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
PFLANZLISTE**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
M.Sc. Markus Henn
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 204-IV**

INHALT

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
(§ 9 Abs. 1 - 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO)

B HINWEISE

C RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

D VERFAHRENSVERMERKE

E BEGRÜNDUNG

F PFLANZLISTE

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

Tankstellen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und des § 6 Abs. 2 Nr. 7 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung auf 0,6 im Misch- und im Dorfgebiet festgesetzt. Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass wasserdurchlässig gestaltete Flächen (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rassengittersteine breitflügig verlegtes Pflaster (Fugenanteil über 10%) o.ä.) zu 50 % auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. Planeinschrieb auf 0,9 im Mischgebiet festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO ist maximal ein Vollgeschoss als Höchstgrenze für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Straßenverkehrsfläche in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und Traufe (= Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut), dürfen bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk 5 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,5 m begrenzt.

Die Sockelhöhen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Bezugspunkt, wird auf maximal 1 m festgesetzt.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind nur 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dabei sind entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7, § 12 BauNVO, § 12 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise und Stellung der Garagen

Garagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind die Garagen so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagensor ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.

Ein Mindestabstand der Garagenbaukörper zur L 507 von 10 m ist zwingend einzuhalten.

Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt über die L 507 erschlossen werden, die Zufahrt auf private Grundstücke darf ausschließlich über die Stichstraßen, die Raiffeisenstraße und die Planstraße A im Plangebiet erfolgen.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, in deren Bereich sich die Feuerwehr, das Haus der Gemeinde sowie ein Dorfplatz befinden.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Folgende Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten:

- Flächen mit Festsetzungen zur Kompensation (K3)
- Grün- und Erhaltungsweg (öffentlich)

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsflächen/Wohnwege (30er – Zone)

Die Erschließungsanlagen sind als Mischverkehrsflächen herzustellen. Dabei ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

Öffentliche Parkplätze

Im Norden des Gebietes werden öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese werden unbefestigt, beispielsweise mit wassergebundener Decke, und ohne Einfassung umgesetzt.

Grün- und Erhaltungsweg

Der bestehende Grün- und Erhaltungsweg im Norden des Gebietes, entlang des Modenbachs, ist zu erhalten. Ein Weiterer wird an der östlichen Grenze neu geschaffen.

Fußwege und Wirtschaftswege

Der vorhandene Weg, nördlich entlang der L 507, ist als Wirtschaftsweg, mit ausreichender Breite für Landmaschinen zu gestalten. Der mittig im Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 3654 liegende Verbindungsweg zwischen der Raiffeisenstraße und der Planstraße A ist als Fußweg zu gestalten. Der Wirtschaftsweg im Norden des Gestaltungsbereiches entlang des Modenbaches ist beizubehalten und dementsprechend festgesetzt. Außerdem wird das Verbindungsstück auf dem Flurstück 735 / 4 zwischen dem Dorfgebiet und dem nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzbereich als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen der Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Für das Sichtdreieck gilt die RAL 2012.

8. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche werden als Grünflächen festgesetzt.

Grünflächen

Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen (ÖG) festgesetzt. Nördliche und südliche Teile des Flurstücks 3661 werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weiterhin werden im Bereich der gleichen Flurstücksnummer öffentliche Grünflächen in direkter Nähe zum neu errichteten Parkplatz festgesetzt (angrenzend an Flurstücksnummer 123/2).

Verkehrsbegleitgrün

Entlang der L 507 wird in Bereichen der Fahrbahn Verkehrsbegleitgrün als öffentliches Grün (ÖG) festgesetzt.

9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.).

9.2 Kompensationsfläche K1

Die im Plan mit **K1** gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Obstwiese anzulegen. Je 150 m² Fläche ist ein einheimischer Obstbaum (siehe Pflanzenlisten) anzupflanzen.

9.3 Kompensationsfläche K2

Es werden externe Kompensationsflächen auf den Flurstücken 2668, 2607, 2609/1 mit einer Gesamtgröße von 3300 m² als **K2** festgesetzt.

9.4 Kompensationsfläche K3

Auf der in der Planzeichnung mit **K3** gekennzeichneten Fläche ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen anzulegen. Dazu sind Laubbäume II. Ordnung und Sträucher im Rastermaß 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Der Pflanzstreifen ist durch Buchten, Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten o.ä. zu gliedern.

10. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind an den Fassaden der Gebäude, die sich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden, Schallschutzvorkehrungen vorzusehen. Dabei sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen zu Wohnzwecken nicht zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an der Lärmquelle zugewandten Gebäudefront Schallschutzfenster mit geeigneten Schallschutzklassen nach VDI 2719 eingebaut werden. Der Lärmquelle zugewandte Kinder- und Schlafzimmer, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

11. FESTSETZUNEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.

11.2 Ortsrandeingrünung

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Ortsrand ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen anzulegen und zu pflegen. Dazu ist im Mittel je 2,25 m² mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten zu wählen. Der Pflanzstreifen ist durch unterschiedliche Pflanzenarten, Pflanzdichten und Buchten zu gliedern.

11.3 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen.

11.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

12. AUFSCHÜTTUNGEN UND AUSBAU VON WEGEN UND STRASSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe und 2 m Breite erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände

und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

13. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR AUSGLEICHSFLÄCHEN UND - MASSNAHMEN IM SINNE DES § 8A BNATSCHG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Kompensationsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu 81 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit geneigten und versetzten Dächern zulässig. Beim Krüppelwalmdach darf die Höhe ein Drittel des zugehörigen Giebeldreieckes (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 25° und 40° im Mischgebiet sowie 38° und 48° im Dorfgebiet. Garagen sind nur mit geneigten Dächern mit einer Mindestdachneigung von 20° oder mit begrünten Flachdächern zulässig. Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden sind ausnahmsweise mit einer Dachneigung von mind. 12° zulässig, wenn dadurch Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen diese Dächer zu begrünen.

1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind nur naturrote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen. Empfohlen werden rote Tonziegel. Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

B HINWEISE

Dachgeschoss

Zu dem festgesetzten Höchstmaß eines Vollgeschosses darf ein Dachgeschoss ergänzt werden, solange es nach § 2 Abs. 4 LBauO kein Vollgeschoss ist.

Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb eines Bereiches von 40 m ab befestigtem Fahrbahnrand der L507 bedürfen der Genehmigung oder Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz.

Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Ober Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Bei Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden

Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro Wille, Mannheim im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Pflaumen“ erstellt. Dieses wird für die 3. Änderung übernommen.

Danach kommt es zu geringen Überschreitungen der heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der geplanten Bebauung entlang der Edesheimer Straße. Bei Aufenthalts- und Wohnräumen muss sichergestellt werden, dass durch geeignete Maßnahmen die Innenlärmpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Grundsätzlich sollten Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zu diesen Schallquellen orientiert werden. Falls dennoch Fenster hier angeordnet werden, müssen diese Fenster mit erhöhten Schalldämmmaßnahmen ausgestattet werden.

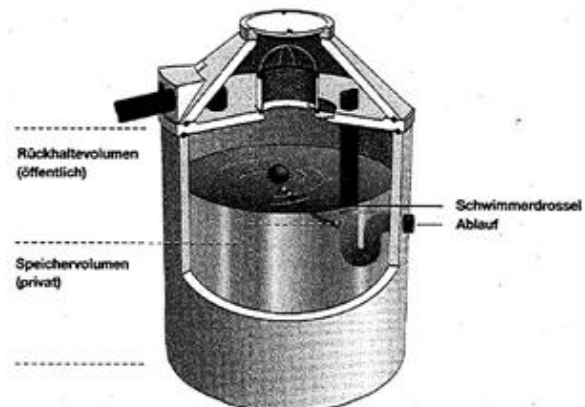
Detaillierte Information zum erforderlichen Lärmschutz an den Gebäuden können den beiliegenden Gutachten entnommen werden.

Oberflächenwasserversickerung / Schutz des Trinkwassers

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes insbesondere bezüglich punktueller Versickerungen durch Sickerschächte o.ä. sind zu beachten.

Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das Regelwerk Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Kombinierte Zisternen mit Rückhalteräumen und gedrosselten Abläufen entsprechend der beiliegenden Skizze sind zugelassen.

Das nachzuweisende, nutzbare Rückhaltevolumen (öffentlich, siehe Skizze) für Ihr Grundstück beträgt $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ befestigte Fläche



Es 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. Es wird empfohlen, bei der Verlegung der Trinkwasserleitung darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt. Es empfiehlt sich, eine Ringleitung zu verlegen.

Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden.

Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

Drainagewasser

Weder an die Schmutzwasser- noch an die Regenwasserkanalisation dürfen Drainagen angeschlossen werden. Die Gebäude einschließlich Keller sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Grundwassereintritt zu schützen. Diese Bestimmung dient dem Schutz und der Erhaltung von sauberem Grundwasser für die Trinkwasserversorgung.

Höhendifferenzen Grundstückslage / Erschließung

Zum Abfangen von Höhenunterschieden zwischen Straße und Grundstücken ist die Einrichtung von Stützmauern und Böschungen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Besondere Auflagen für Pflanzmaßnahmen an der L 507

Bei Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 3 m zur L 507 einzuhalten, um Schäden durch das Wurzelwerk an der Fahrbahn zu verhindern.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen sind außerdem die Abstände der RPS 2009 zu beachten.

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist grundsätzlich freizuhalten. Dies gilt auch für die Kompensationsflächen. Die Sichtdreiecke gem. RAL 2012 an der Einmündung in die L 507 sind zu beachten und dauerhaft freizuhalten.

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut oder mit Bäumen und Büschen überpflanzt werden. Dies gilt auch für entsprechende Hausanschlüsse im Privatbereich.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuklären.

Wir bitten um weitere Beteiligung an den nachfolgenden Verfahrensschritten und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.

Weiterhin bitten wir Sie, nach dem In-Krafttreten des Bebauungsplanes, um Zusage der rechtmäßig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen im Voraus.



Abbildung: Versorgungslinien Verbandsgemeindewerke
Quelle: Verbandsgemeindewerke Edenkoben (Pfalzwerke Netz AG)

Beteiligung der Versorgungsträger

Alle Versorgungsträger, insbesondere der Straßenbaulastträger (Landesbetrieb für Mobilität) sowie die Pfalz- und Verbandsgemeindewerke sind rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, durch aussagekräftige Planunterlagen auf aktuellem Stand zu halten und zu beteiligen.

Nachträgliche Grundstücksteilungen

Bei der Herstellung von Erschließungsanlagen erhält jedes, im Bebauungsplan ausgewiesene Grundstück, einen Anschluss. Werden Grundstücke nachträglich geteilt, ist automatisch in einem der neuen Grundstückshälften kein Anschluss vorhanden. Dieser fehlende Hausanschluss ist nachträglich herzustellen. Die Kosten hierfür übernimmt der Grundstückseigentümer in tatsächlicher Höhe.

Altlasten, Bodenkontamination

Falls bei den Erdarbeiten für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen Bodenkontaminationen entdeckt werden, werden sämtliche Kosten für deren Beseitigung sowie evtl. auftretende Kosten für den Baustellenstillstand an die Gemeinde, bzw. den Erschließungsträger weiterberechnet.

Archäologische Funde

Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen zwecks Überwachung.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende 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 jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer der L 507

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 507 durch z.B. Solaranlagen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

C RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), insb. die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Geltung ab 01.04.1991; FNA: 213-1-6 Bauwesen
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i. d. F. v. 22.01.2004, zuletzt geändert durch §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 25.05.1994 „Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 27.08.95 „Buchungen auf dem Ökokonto“ (nicht veröffentlicht)
- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz
- Rote Liste gefährdeter Biotoptypen Rheinland-Pfalz
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. v. 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

D VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB | 06.09.2016 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB | 22.09.2016 |
| 3. | Auslegung des Planentwurfes auf Dauer eines Monats
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB | 23.09.2016
-
24.10.2016 |
| 4. | Beteiligung der Behörden
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 und § 4 Abs.2 BauGB | 21.09.2016
-
24.10.2016 |
| 5. | Beratung und Beschlussfassung über die bei der Beteiligung
(§§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen
Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB | 08.11.2016 |
| 6. | Beschluss über erneute Beteiligung
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB | 08.11.2016 |
| 7. | Erneute Beteiligung sowie Frist gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB | 17.03.2017
-
19.04.2017 |
| 8. | Erneute Beteiligung der Behörden
gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB | 13.03.2017
-
19.04.2017 |
| 9. | Beratung und Beschlussfassung über die bei der erneuten
Beteiligung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB | 06.06.2017 |
| 10. | Beschluss über erneute Beteiligung
gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB | 06.06.2017 |
| 11. | Erneute Beteiligung sowie Frist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB | 23.06.2017
-
06.07.2017 |
| 12. | Erneute Beteiligung der Behörden gemäß
§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | 23.06.2017
-
06.07.2017 |
| 13. | Beratung und Beschlussfassung über die bei der erneuten
Beteiligung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB | 15.08.2017 |

14. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB **15.08.2017**

15. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Hainfeld überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Hainfeld, den

(Schwarz)
Ortsbürgermeister

16. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes:
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Schwarz)
Ortsbürgermeister

E BEGRÜNDUNG

INHALT

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Änderungsbeschluss, Geltungsbereich
 - 1.2 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

- 2. Erfordernis der Planung**
 - 2.1 Planungsanlass
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

- 3. Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Rahmenbedingungen
 - 3.2 Erschließung Verkehr
 - 3.3 Geplante Bebauung

- 4. Erforderlichkeit der Planinhalte**
 - 4.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Grünflächen
 - 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 5. Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**

1. ALLGEMEINES

1.1 Änderungsbeschluss, Geltungsbereich

Durch die erfolgte Umlegung und Straßenplanung, ist eine Änderung des bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Pflaumen 2. Änderung und Erweiterung“ notwendig, um so eine optimale städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Dabei soll folgende Änderungen getroffen werden:

- Vorgaben einer maximalen Firsthöhe für das gesamte Plangebiet
- Anpassung der Baugrenzen und Baufenster an die Grundstückszuschnitte nach der Umlegung
- Anpassung der Verkehrsflächen hinsichtlich Verkehrsplanung, Umlegung und Zweckbestimmung
- Neue Zuordnung der Grünflächen in öffentliche Grünflächen sowie Anpassung der Flächen gemäß Umlegung
- Änderungen der Dachneigungen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hainfeld hat in seiner Sitzung am 15.08.2017 gem. § 13 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Im Pflaumen 3. Änderung“ beschlossen.

Da es sich um ein bereits überplantes Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan „Im Pflaumen 2. Änderung und Erweiterung“ handelt und der durchzuführende ökologische Ausgleich sowohl qualitativ als auch quantitativ gleichzusetzen ist mit dem des Bebauungsplanes „Im Pflaumen 3. Änderung“, wird der Bebauungsplan im beschleunigtem Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:

Anpassung des Bebauungsplanes an die zwischenzeitlich weiterentwickelte Straßen- und Verkehrsplanung und Berücksichtigung der Ergebnisse der Umlegung, indem überbaubare Flächen, öffentliche Grünflächen und deren Dimensionierung der Zuteilung angepasst werden.

1.2 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Seit der letzten Fassung des Bebauungsplanes (2. Änderung) hat sich die Trassenplanung für die Landstraße L507 bezüglich Ortseingangsgestaltung, Verkehrsbremmung mit Fahrbahnteilung und Verschwenk, die Einmündung in die HAUPTerschließung des Baugebietes und die Ausbildung der einmündenden Wirtschaftswege konkretisiert. Für das Plangebiet selbst wurde eine „Straßen-, Wirtschafts- und Fußwegehierarchie“ im Rahmen der Objektplanung entwickelt.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§1 Abs. 3 BauGB)

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gesamtbereich „Im Pflaumen“, soll eine Anpassung an die aufgetretenen Veränderungen stattfinden.

Diese kamen durch die ausgeführte Umlegung und Straßenplanung, sowie einer Berücksichtigung der modifizierten Anforderungen potenzieller Bauherren. Daher ist eine Überarbeitung der bisherigen städtebaulichen Planung „Im Pflaumen 2. Änderung und Erweiterung“ in Form eines neuen Bebauungsplanes sinnvoll. Die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Hainfeld hat aus diesem Grunde den Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes „Im Pflaumen 3. Änderung“ gefasst.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes „Im Pflaumen 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen und einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Dazu ist es erforderlich, die notwendigen Verkehrsflächen sowie die vorgesehene Bebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption der Ortsgemeinde bauplanungsrechtlich festzusetzen.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden die einzelnen Änderungskriterien hinsichtlich städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert.

3.2 Erschließung Verkehr

Zur eindeutigen Differenzierung zwischen den Wirtschaftswegen und dem Fußweg wird ein Einschrieb bei Wirtschaftswegen und eine differenzierte Signatur beim Fußweg zugeordnet.

3.3 Geplante Bebauung

Die Baufenster wurden entsprechend den zugeteilten Grundstücken durch eine Baugrenze so festgelegt, dass eine bessere Ausnutzung der Überbaubarkeit gegeben ist. Damit wird der Forderung des Baugesetzbuches im Hinblick auf schonenden Umgang mit Grund und Boden genüge getan.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Firsthöhe für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen bezüglich den Höhen der baulichen Anlagen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen

stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und der leichten Hangsituation ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

4.2 Grünflächen

Die östlichen Grünflächen wurden entsprechend der Umlegung festgesetzt (als öffentliches Grün).

Begründung

Mit der Anpassung und Änderung wird zum einen der Umlegung Rechnung getragen. Zum anderen spielen funktionale Überlegungen wie Befahrbarkeit des Grün- und Erhaltungsweges eine Rolle.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Mischgebiet im Bebauungsplan wird die Dachneigung mit 25-40° festgesetzt.

Begründung

Die Gemeinde berücksichtigt die Anregungen der Bürgerschaft und will auf diese Weise eine Vielfalt der Dachgestaltung und Ausnutzung des Baugrundstücks und den Anforderungen an Sozialstrukturen wie z.B. Wohnen im Alter, Barrierefreiheit durch Grundrissorganisationen auf einer Ebene ermöglichen.

5. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

- In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 2.3 der Passus „für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“ ergänzt. So greift die Beschränkung auf ein Vollgeschoss im Dorfgebiet des Geltungsbereiches nicht und führt dazu, dass die umgebende Bebauung maßgeblich ist.
- Der Bebauungsplan wird hinsichtlich den Parkplatzplanungen im Norden des Planbereichs entsprechend den Planungen des Büros Schulbaum angepasst.
- Der Grünstreifen im Osten des Plangebietes wird als öffentliches Grün ausgewiesen. Dies wird dadurch begründet, dass der ursprüngliche Gedanke in der 3. Änderung - die Grundstücke in diesem Bereich in Verknüpfung mit der Entwicklung der Landwirtschaft im Außenbereich zu verknüpfen – aufgegeben wurde. Weiterhin entspricht man durch eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche den Gesetzen des Baugesetzbuches (unter anderem § 1 Abs.5 Satz 1 sowie Satz 2 BauGB). Entsprechend der Darstellung in der zweiten Änderung (Bebauungsplan „Im Pflaumen 2. Änderung und Erweiterung“).
- Der ursprünglich in der 3. Änderung geplante private Erschließungsstich im Südosten des Plangebiets wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer

Zweckbestimmung ausgewiesen. Entsprechend der Darstellung in der zweiten Änderung (Bebauungsplan „Im Pflaumen 2. Änderung und Erweiterung“).

- Da sich der landwirtschaftliche Betrieb im Osten nicht niederlässt, ist ein breiter landwirtschaftlicher Erschließungsweg (Landwirtschafts-, Fuß- und Radweg) mit fünf Metern Breite nicht mehr erforderlich. Somit wird der Weg auf drei Meter entsprechend der Darstellung in der zweiten Änderung (Bebauungsplan „Im Pflaumen 2. Änderung und Erweiterung“) geändert. Durch die Reduzierung der Wegebreite vergrößert sich damit die Kompensationsfläche um zwei Meter.

F PFLANZLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.

Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stu 14-16

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

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 darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume: (Entlang der Weinstraße und in der Schutzfläche)

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume: (innerhalb der Bauflächen, entlang der Grundstücksgrenzen)

Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

Heimische Gehölze: (Schutzfläche, Ortsrand)

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (im Innenbereich, auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzia	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis

Falscher	Jasmin Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

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

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.