

# Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## Textteil zum Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |            |  |  |
|------------|--|--|
| <b>1.</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                    |
| 1.1        | Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Klein-/Multifunktionsspielfeld“  | § 9 (1) Nr. 5 BauGB                                    |
| 1.2        | Bauliche Nebenanlagen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur o.a. Hauptnutzung stehen wie z.B. Ballfangzäune, Tore, Basketballkörbe, Kletterwände, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen etc. sind ebenfalls zulässig.  |  |
| <b>2.</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche</b>  | § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB<br>i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| <b>2.1</b> | <b>Höhe baulicher Anlagen:</b>   | § 18 BauNVO  |
| 2.1.1      | Die Höhe baulicher Anlagen wird mit 316,5 m ü. NHN <sup>1</sup> in der Planzeichnung festgesetzt.  |  |
| <b>2.2</b> | <b>Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche</b>  | § 19 und 20 BauNVO                                     |
| 2.2.1      | Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und ergibt sich aus der Planzeichnung.  |  |
| <b>2.3</b> | <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>   | § 23 BauNVO  |
| 2.3.1      | Die durch bauliche Anlagen gemäß Tz. A.1.1 und A.1.2 überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planurkunde bestimmt.  | § 23 (2) BauNVO  |
| <b>3.</b>  | <b>Versorgungsanlagen</b>  | § 9 (1) Nr. 12 BauGB i.V.m.<br>§ 14 (2) BauNVO         |
| 3.1        | Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. |  |

<sup>1</sup> Normalhöhen Null (NHN) ist der Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

## Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 1.1 Nicht überbaute Flächen - ausgenommen gestaltete Freiflächen und deren Anlagen (Freianlagen der Sport- und Spielanlage) - sind als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten.

### **C. Landespflgerische Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

#### **1. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf privaten Flächen**

- 1.1 Die folgend festgesetzten Pflanzungen sind nach Beendigung des „Klein-/Multifunktionsspielfeld“ zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Die Verweise auf die in der **Anlage E** dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Die festgesetzten Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind aber zulässig.

#### **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a  
BauGB

- 2.1 Die im Plan dargestellten und mit der **Ordnungsziffer ①** und **Ordnungsziffer ②** gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

**Ordnungsziffer ① (siehe Umweltbericht Maßnahme A 1): Anlage einer artenreichen feuchten Hochstaudenflur**  
Östlich und südlich wird entlang der Geltungsbereichsgrenze ein ca. 1,5 m breiter Streifen als artenreiche feuchte Hochstaudenflur angelegt.

Empfohlene Pflanzliste, siehe Anlage E.1

Qualitativ gleichwertige Pflanzen sind zulässig.

Die Pflege soll wie nachfolgend beschrieben erfolgen:

## Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

### Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Für die Flächen soll eine späte Mahd (Oktober bis Februar) je nach Ausprägung jährlich oder im Abstand von 2 bis 3 Jahren erfolgen, damit sich Gehölze nicht zu stark ausbreiten.

Zur Minimierung der Schädigung von Insekten und anderen Tieren sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegel- bzw. Rotationsmähwerke verwendet werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Verwendung bzw. das Aufbringen von Herbiziden, Pestiziden, sowie von mineralischem und/oder organischem Dünger ist unzulässig.

Eine aktive Unterstützung der Vegetationsentwicklung durch Übertragung von Diasporen (z.B. durch Aufbringen von Mähgut mit reifen Samen) ist empfehlenswert.

#### 2.2 **Ordnungsziffer ② (siehe Umweltbericht Maßnahme A 2): Anlage einer artenreichen feuchten Hochstaudenflur sowie Pflanzung von Strauchgruppen**

An der westlichen Grenze der im Plan markierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll ebenfalls eine ca. 13,7 m breite artenreiche feuchte Hochstaudenflur angelegt werden.

Empfohlene Pflanzliste, siehe Anlage E.1

Qualitativ gleichwertige Pflanzen sind zulässig.

Des Weiteren sollen östlich entlang der Hochstaudenflur ca. alle 4 m Strauchgruppen à 4-5 Pflanzen angelegt werden (insgesamt ca. 10 Gruppen).

Die Pflege soll wie nachfolgend beschrieben erfolgen:  
Die Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese zu ersetzen. Die Verwendung bzw. das Aufbringen von Herbiziden, Pestiziden, sowie von mineralischem und/oder organischem Dünger ist unzulässig.

Empfohlene Pflanzliste, siehe Anlage E.1

Die Gehölzqualität soll 1xverpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen erfolgen.

Qualitativ gleichwertige Pflanzen und Qualitäten sind zulässig.

#### 2.3 Innerhalb der Flächen mit den **Ordnungsziffer ①** und **Ordnungsziffer ②** sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

## Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen (E 1)** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die in der **Planzeichnung** festgesetzte und in der **Anlage 2** aufgeführte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist wie folgt herzustellen:

### **E 1 Grünlandaufwertung (Gemarkung Ötzingen, Flur 3, Flurstücke 683 (634 m<sup>2</sup>) und 684 (1.1.54 m<sup>2</sup>))**

Umwandlung einer mäßig artenreichen Fettwiese in eine artenreiche Fettwiese

- Entwicklung der artenreichen Fettwiese durch Ansaat ohne Umbruch des Altbestands (Nachsaat) in den Grünlandbestand
- Altbestand abmähen und stark vertikutieren, fräsen oder grubbern, um die Grasnarbe aufzureißen. Die Fläche nicht zu oberflächlich bearbeiten und langsam überfahren, da sich sonst die Grasnarbe zu schnell wieder schließt. Auf die lockere Erde 1 g/m<sup>2</sup> Saatgut mit einem Anteil von 100 % Wildblumen sähen und den Bodenschluss durch Anwalzen herstellen. Das Saatgut nicht einarbeiten.
- Regiosaatgut (UG7-Rheinisches Bergland, Frischwiese/Fettwiese) mit 100% Blumenanteil, Aussaatstärke 1 g/m<sup>2</sup>
- 1. Jahr: Gräser aus dem Altbestand während des ersten Jahres nach Ansaat kurzhalten, bis die neu ausgesäten Wildblumen Blattrosetten gebildet haben
- 2. Jahr: Anfang bis Mitte Mai ein weiterer Pflegeschnitt, danach die Wiese wachsen und blühen lassen.
- Pflege ab dem 3. Jahr: sechs Durchführungen einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr zwischen dem 15. Mai und dem 15. Juni und ein weiterer Schnitt im September. Das Schnittgut ist immer abzuräumen.
- Das Einsetzen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- Nach dem 5. Jahr ist zur Feststellung der Artenvielfalt ein **botanisches Monitoring** durchzuführen und das Mahdregime ggfl. anzupassen.

## **D. Hinweise**

§ 9 (6) BauGB

### **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

#### **• Beleuchtungsanlagen**

Zum Schutz der Insektenfauna sind bei nutzungsbedingt erforderlichen Beleuchtungsanlagen der Fuß-/Radwegebereiche nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) zu verwenden. Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

### **Archäologie**

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 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Die Baubeginnanzeige ist zu richten an  
landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

### **Niederschlagsversickerung**

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

### **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

## **Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen**

### **Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

#### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit steriles Erdreich ist nicht gewünscht. 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.).

#### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

##### **(§§ 22 Landesstraßengesetz - LStrG)**

Die Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt. Innerhalb dieser Zone sind Hochbauten und baulichen Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, unzulässig. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen hiervon zulassen.

Bedürfen bauliche Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

#### **Grenzabstand von Einfriedungen und Pflanzen (§ 42 ff. Landesnachbarrechtsgesetz RLP)**

Gem. § 42 LNRG RLP müssen „Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsgebiets liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben“. [...]

Die Grenzabstände für Pflanzen gem. §§ 44 und 45 LNRG RLP sind ebenfalls zu beachten.

## Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

### **Baugrunduntersuchung**

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

#### Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)

#### Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=7](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7)

### **Brandschutz**

Hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBI S, 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

## Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

### Geologiedatengesetz (GeoIDG)

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) anzugeben. 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.

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Rathaus der Verbandsgemeinde Wirges, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges eingesehen werden.

## Anlage E.

### Anlage 1

#### Artenliste zu den textlichen Festsetzungen C. (als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)

##### Artenliste 1: Sträucher, verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rubus ideaus	Wilde Himbeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder

##### Artenliste 2: Stauden

Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Achillea ptarmica	Sumpfschafgarbe
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Alchemilla x natochlora	Frauenmantel
Bisorta officinales	Schlagenwiesenknöterich
Ajuga repens	Kriechender Günsel
Eupatorium cannabinum	Wasserdost
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich

## Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ der Ortsgemeinde Ötzingen

Entwurfsfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

### Anlage 2: Größe/ Verfügbarkeit und Lage der nach der „Eingriffsregelung“ erforderlichen externen Ausgleichsflächen

Für die folgenden Bereiche werden „externe“ Ausgleichsmaßnahmen nach der „Eingriffsregelung“ gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzt.

Fläche	Gemarkung	Flur	Flur Nr.	Eigentümer	Größe [m <sup>2</sup> ]
E 1	Ötzingen	3	683	Ortsgemeinde Ötzingen	634
E 1	Ötzingen	3	684	Ortsgemeinde Ötzingen	1.154
<b>Gesamt</b>					<b>1.788</b>

### Lageplan mit Abgrenzung der externen Ausgleichsflächen

