

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Schwarzenborn für den Bereich „Wittlicher Straße“**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) und der BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)**

**A) Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

**1 Grundflächenzahl**  
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

**2 Vollgeschosse**  
(§§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

**B) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**1 Verwendung versickerungsfähiger Beläge**

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden.

**2 Allgemeine Anforderungen an Gehölze**

Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.
- Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.

**3 Abschluss des Ortsrandes / private Grünfläche**

Die private Grünfläche soll in Form einer Obstbaumreihe gestaltet werden. Die Bäume sind in einer Reihe zu pflanzen, wobei alle 6 bis 7 Meter ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum gesetzt wird. Die Auswahl soll anhand der Pflanzliste unter Teil C) „Hinweise und Empfehlungen“ erfolgen.

Zwischen den Bäumen ist ein Unterwuchs aus Grünland anzulegen, der zweimal jährlich zu mähen ist.

Die Pflanzung der Obstbäume erfolgt in der vegetationsfreien Zeit, vorzugsweise im Herbst oder Frühjahr. Nach der Pflanzung ist eine regelmäßige Pflege der Bäume notwendig. Die

Obstbaumreihe ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene oder beschädigte Bäume sind zu ersetzen.

#### **4 Innere Durchgrünung**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt fünf heimische Bäume der 1. oder 2. Ordnung, regionaltypische Obstbäume oder alternativ Wildobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumarten hat sich dabei an den ökologischen Anforderungen sowie den örtlichen Standortbedingungen zu orientieren und erfolgt nach den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste unter Teil C) „Hinweise und Empfehlungen“. Die Pflanzung der Bäume ist in der vegetationsfreien Zeit, vorzugsweise im Herbst oder Frühjahr, vorzunehmen. Nach der Pflanzung ist eine regelmäßige Pflege der Bäume sicherzustellen, wobei abgestorbene oder beschädigte Bäume zeitnah durch geeignete neue Bäume zu ersetzen sind. Der Pflanzort kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

#### **5 Grünflächengestaltung**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte und strukturreiche Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

### **Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

#### **1 Sachgerechter Umgang mit Boden**

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

#### **2 Schutz von Vegetationsbeständen**

Wertvolle Vegetationsbestände und angrenzende Bäume auf Nachbargrundstücken sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

#### **3 Pflanzliste**

Für die Region Südwestdeutschland sind folgende hochstämmige Obstbaumsorten typisch und empfehlenswert:

##### **Äpfel:**

- Blenheimer Goldrenette
- Brettacher
- Rheinischer Bohnapfel
- Danziger Kantapfel
- Eifler Rambour
- Goldparmäne
- James Grieve
- Hauxapfel
- Kaiser Wilhelm
- Luxemburger Renette
- Luxemburger Triumph
- Purpurroter Cousinot
- Rheinischer Winterrambour

##### **Birnen:**

- Doppelte Philippsbirne
- Gellerts Butterbirne
- Pleiner Birne
- Gute Graue
- Nelchesbirne (Most, Brennerei)
- Conference
- Pastorenbirne
- Karcherbirne (Most, Brennerei)
- Palmischbirne (Most, Brennerei)

##### **Pflaumen:**

- Nancy Mirabelle
- Quillins Reneclaude
- Hauszwetschge

- Riesenboiken
- Roter Bellefleur
- Roter Boskoop
- Roter Eiserapfel
- Trierer Weinapfel
- Welschisner
- Wiesenapfel

- Wangenheimer Frühe
- Katinka
- Ortenauer

**Kirschen:**

- Büttners Rote Knorpel
- Hedelfinger
- Burlat
- Napoleon
- Schneiders Späte Knorpel

Alternativ kann sich an der Streuobst-Sortenempfehlungsliste des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland Pflanz orientiert werden.

**Mindestqualitäten:**

Hochstämme: 4 xv., mB., StU 20 – 25 cm  
 Heister: 2 xv., oB., 200 - 250 cm  
 leichte Heister: 1 xv., oB., 100 - 150 cm  
 Sträucher: v. Str. oB., 4 Tr. 100 -150 cm  
 Leichte Sträucher: v. Str. oB., 3 Tr. 25 - 40 cm

xv = x-mal verpflanzt  
 mb = mit Ballen  
 oB = ohne Ballen  
 v. Str. = verpflanzter Strauch  
 Tr. = Triebe