

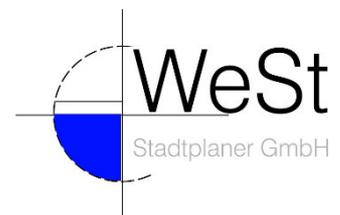
2025

Ortsgemeinde Esch Bebauungsplan ‚Ober Hoffmannshaus‘

Begründung

Entwurf

Juli 2025





Inhalt:

A. BEGRÜNDUNG	2
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
8 FLÄCHENBILANZ FÜR DAS PLANGEBIET	12
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	13
10 BODENORDNUNG	15
11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	15

A. Begründung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Esch plant, zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur, die Wohnbauentwicklung zu stärken. Hierzu möchte sie den Bereich „Ober Hoffmannshaus“ wohnbaulich erschließen.

In der Ortsgemeinde Esch sind nach wie vor Nachfragen nach Baugrundstücken und Wohnraum zu beobachten. Der Bedarf an Baustellen lässt sich derzeit nicht durch die in der Ortsgemeinde vorhandenen Baulücken decken.

Durch die Planung sollen insbesondere Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dabei den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die Ortsgemeinde die Grundstücke sichern konnte.



1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Die Ortsgemeinde Esch möchte im Rahmen der Eigenentwicklung Wohnbauflächen ausweisen.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Ortsgemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Esch hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober Hoffmannshaus“ als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Flurstücke: Flur 6, Nr. 70, 71 und 111 (tlw.).

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.



4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Westen von Esch südlich des Sportplatzes. Die „Schulstraße“ dient als äußere Erschließung. Von hier ist eine Anbindung an das Plangebiet geplant. Das Plangebiet ist 1,36 ha groß.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 Flächennutzungsplan

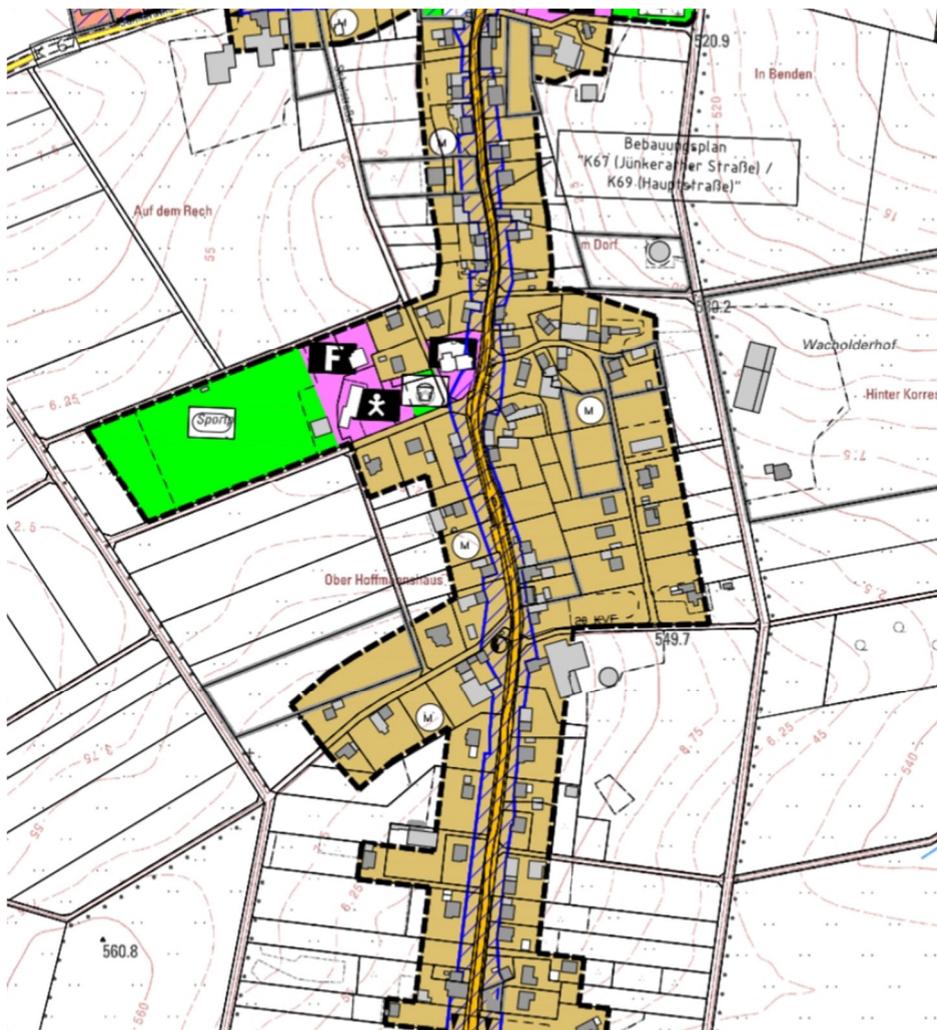


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Obere Kyll



Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft vor. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Obwohl das Gebiet nicht direkt an den Bebauungszusammenhang angrenzt ist dennoch aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) (- Antrag der Verbandsgemeinde Gerolstein auf Durchführung einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPIG zur Änderung/Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich Wohnbauflächen/Baugebiete im Gebiet der Verbandsgemeinde Gerolstein) stellt zur geplanten Baugebietsentwicklung in der OG Esch folgendes fest:

„Esch:

Neudarstellung Wohnbaufläche 1,18 ha, Tauschfläche 1,72 ha:

Da die Ortsgemeinde Esch keine W-Gemeinde nach dem ROPL ist, hat sich die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu vollziehen. Ein Flächentausch ist vorgesehen. Ein konkreter Bedarfsnachweis ist i.V.m. dem Raum+RLP-Monitor vor der konkreten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu führen. Aus ortsplannerischer Sicht besteht ein Zusammenhang mit der Ortslage und daher keine Bedenken.

Der Ortsgemeinde ist die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zugewiesen, d.h. die bauliche Entwicklung ist durch die örtliche Bauleitplanung so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet ist und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben (Z 42). Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange ist eine Abstimmung des Planungsträgers mit der Landwirtschaftskammer und den direkt betroffenen Landwirten erforderlich.

ROP 1985: sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunktbereich Fremdenverkehrsentwicklung

Besondere Funktion: L

ROPI 2014: Vorbehaltsgebiet Grundwasser, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Besondere Funktion: L

RROPI, 2024: Vorbehaltsgebiet Grundwasser, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Besondere Funktion: L

Die Landwirtschaftskammer teilt mit:

W 1: Keine Änderung. Die Flächen sind im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan teilweise als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft vorgesehen und weisen Ackerzahlen von 38 und 42 auf und damit für die Region gute Böden. In Esch wirtschaften noch zahlreiche landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbslandwirte die auf die Flächen angewiesen. Aus landwirtschaftlicher Sicht sehen wir die Planung kritisch.

Die Landwirte sind informiert und einverstanden mit Baugebiet. Probleme für ihre Betriebe wurden nicht gesehen.



Die Untere Naturschutzbehörde teilt mit:

Raumordnerische Belange bezogen auf Natur und Landschaft, die der Planung entgegenstehen konnten, sind vorliegend nicht ersichtlich.

Sonstige Belange von Natur und Landschaft, die einer entsprechenden Planung entgegenstehen konnten, sind nach aktueller Sach- und Rechtslage nicht bekannt.

Die Eigentümer der freien Baustellen werden derzeit im Rahmen der FNP-Änderung durch die VG angeschrieben

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Stichstraße vor die an die „Schulstraße“ angebunden wird. Es werden Grundstücke geschaffen, die hinsichtlich der Himmelsrichtung überwiegend günstig ausgerichtet sind.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in direkter Zuordnung zu den Gebäuden.

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von ca. 14 Baugrundstücken vor, die Größen ab 650 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

6.2 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt, wie bereits dargestellt, über die „Schulstraße“

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Gestaltung wird einen funktionsgerechten Ausbau ergeben, der zwar angemessen, aber gering dimensioniert ist.

Die internen Beeinträchtigungen durch Verkehr werden durch die Beschränkung auf den Ziel- und Quellverkehr einen minimalen Umfang erreichen.

6.3 Grünordnung

Auf den privaten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung durch eine Mindestpflanzvorgabe pro Baugrundstück festgesetzt.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regeln überdies die Anlage von Vorgärten etc., um die Versiegelung der Grundstücke so weit wie möglich einzuschränken und einen harmonischen Gestaltungsrahmen innerhalb des gesamten Baugebiets zu schaffen.



6.4 Immissionsschutz

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung vom Büro RaWa, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ober Hoffmannshaus“ in Esch, Projektnummer: 24071, durchgeführt.

„Im vorliegenden Gutachten wurde die Sportgeräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes „Ober Hoffmannshaus“ der Ortsgemeinde Esch (Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll) untersucht. Weiterhin wurde der Quell- und Zielverkehr des Plangebiets im Bereich bestehender baulicher Nutzungen zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zur Beurteilung der Situation die Sportanlagenlärm-schutzverordnung (18. BImSchV) sowie für Feste, die auf dem Gelände stattfinden, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Sportausübung stehen, die Freizeitlärmrichtlinie herangezogen wird.

Es wurden drei unterschiedliche Szenarien im jeweils ungünstigsten Beurteilungszeitraum untersucht.

Szenario 1: Fußballtraining werktags in der Ruhezeit abends

Szenario 2: Spieltage sonntags in der Ruhezeit mittags, seltenes Ereignis

Szenario 3: Fest auf dem Sportgelände (seltenes Ereignis, lauteste Nachtstunde)

In dem Szenario 1 werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den geplanten Baugrenzen eingehalten. In den Szenarien 2 und 3 werden die Richtwerte für den Beurteilungspegel für seltene Ereignisse eingehalten. Der Richtwert für einzelne Geräuschspitzen wird an zwei Immissionsorten überschritten.

Durch eine Rückversetzung der nördlichen Baugrenze im östlichen Bereich könnte dieses Problem gelöst werden. Dann werden die Richtwerte in allen Szenarien an allen Immissionsorten eingehalten.

6.5 Bericht zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplans „Ober Hoffmannshaus“

Das Bebauungsplangebiet liegt in dem auf Eisenerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld Escherberg. Zu den bergbaulichen Verhältnissen und der Bergschadensgefährdung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) eine Stellungnahme bearbeitet; es wurde die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. eines Sachverständigen für Altbergbau empfohlen. Nach Angaben des LGB erfolgte ein möglicher Abbau vor 1865; es würde sich somit um sogenannten „Uraltbergbau“ handeln.

Das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen (im Folgenden als IHS bezeichnet), wurde von der Verbandsgemeinde Gerolstein mit Schreiben vom 18.11.2024, beauftragt, für das Bebauungsplangebiet „Ober Hoffmannshaus“ eine bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu erstellen.

Die zusammenfassende Bewertung des Berichtes sieht wie folgt aus:

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass für das Bebauungsplangebiet „Ober Hoffmannshaus“ keine konkreten Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten vorliegen. Die nächstgelegenen bergbaulichen Hinterlassenschaften liegen rd. 500 m nordwestlich (Steinbrüche) bzw. rd. 600 m südwestlich (Pingenfeld auf Roteisenstein-Flöze).



Da im Bebauungsplangebiet die geologischen Voraussetzungen für einen Erzabbau im Verbreitungsgebiet der Heisdorf-Schichten sowie generell für Steinbrüche gegeben sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bebauungsplangebiet „Ober Hoffmannshaus“ nicht dokumentierte Pingen/Grabungen vorhanden sind.

Das im Bereich der Heisdorf-Schichten dargestellte Schlägel und Eisen Symbol kann dementsprechend als Hinweis auf einen Erzabbau interpretiert werden. Im Bereich von Pingen/Grabungen muss mit locker gelagerten Füllungen gerechnet werden; Restsetzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Um den potenziellen bergbaulichen Einwirkungen (Setzung von Pingenfüllungen) Rechnung zu tragen, wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Wohngebäude

Die Wohngebäude sollen möglichst auf einer Bodenplatte gegründet werden; die Bodenplatte (Stahlbetonplatte) muss eine Mindeststärke von 0,3 m aufweisen, um unterschiedliche Setzungsbeträge ausgleichen zu können.

Sollten Wohngebäude auf Streifenfundamenten oder Einzelfundamenten gegründet werden, ist eine Abnahme der Baugruben-/Fundamentsohlen durch einen Bergbausachverständigen erforderlich. Werden im Rahmen der Abnahme Auffälligkeiten festgestellt, die auf bergbauliche Hinterlassenschaften hinweisen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ein Sicherungskonzept auszuarbeiten.

Garagen

Bei Garagen ist von einem begrenzten Risiko (Eintrittswahrscheinlichkeit x Schadensausmaß) auszugehen. Zusatzmaßnahmen sind daher aus bergbaulicher Sicht nicht erforderlich. Das verbleibende Restrisiko muss vom Bauherrn getragen werden.

Kanalbaumaßnahmen

Bei Kanalbaumaßnahmen sind statisch-konstruktive Maßnahmen erforderlich. Die Kanalsole sollte mit Magerbeton mit einer Stärke von 0,3 m hergestellt werden, um unterschiedliche Setzungen auszugleichen. Weiterhin sind die Kanäle in regelmäßigen Zeitabständen (z.B. alle 2 Jahre) auf Undichtigkeit zu überprüfen.

Fahrwege

Unter der Annahme, dass die Kanäle im Straßenbereich verlegt werden, sind hier keine Zusatzmaßnahmen erforderlich.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.



Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt soll die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Für den Nutzungskatalog sind ortspezifische Gegebenheiten ausschlaggebend.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietslichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für unzulässig erklärt. Insbesondere Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe ab ca. 650 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bebauung die angrenzt und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe wird auf **max. 9,50 m** festgesetzt.



Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus Ortsgemeindegestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsgemeindebild festgesetzt. Der Ortsgemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

7.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für diesen Teil der Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzung wurde unter anderem getroffen, um den ruhenden Verkehr zu lenken und weitestgehend das wilde Parken im Straßenraum zu vermeiden. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.



Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) dagegen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Praxis zeigt, dass gerade Gartenhäuser in der Regel am Grundstücksende errichtet werden. Dem wollte die Gemeinde Rechnung tragen.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen ab 650 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

7.6 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreite von 5,50 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht. Der Bebauungsplan sieht weiterhin einen Fußweg und eine Anbindung an das Wirtschaftsweernetz vor, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Die Einfriedungen werden aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf einen Mindestabstand und auf eine maximale Höhe begrenzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten bzw. Steingärten") sind unzulässig. Um die Eignung der Hausgärten als Teilhabitate zu gewährleisten, sind vegetationsfreie Steingärten nicht zugelassen.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Randlichen Eingrünung (KM1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (KM 2)
- Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (KM 3) (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
- **Hinweis externe Kompensationsmaßnahmen (KM 4)**

Freistellung im Bisselbachtal

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in die Landschaft soll das südwestlich in der Gemarkung Esch liegende Bisselbachtal naturschutzfachlich entwickelt und aufgewertet werden (vgl. hierzu Vorschlag Kompensationsflächen und – Maßnahmen, VG Gerolstein). hier: Entwicklung von Feuchtbiotopen

7.9 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

8 FLÄCHENBILANZ FÜR DAS PLANGEBIET

	Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,07
Straßen, Fußwege, Parkflächen	ca. 0,13 ha
Grünflächen	ca. 0,17 ha



9 KOSTENSCHÄTZUNG

Das Büro Linscheidt hat folgende Kostenschätzung vorgelegt:

Honorarangaben Straßenbau

Erschließung Baugebiet "Ober Hoffmannshaus" in Esch

Hier: Ingenieurleistungen HOAI Teil 3, Abschnitt 4, Verkehrsanlagen

Anrechenbare Kosten vorläufig gemäß Grobkostenschätzung:

Straßenbau	netto	202.000,00 €
Glasfaservorbereitung	netto	6.500,00 €
Straßenbeleuchtung (ohne Materiallieferungen)	netto	7.500,00 €
Gesamtkosten	netto	216.000,00 €

Honorarangaben Kanal, Wasserleitung

Maßnahme: Erschließung Baugebiet "Oberhoffmannshaus" in Esch

Hier: Ingenieurleistungen HOAI Teil 3, Abschnitt 3, Ingenieurbauwerke

Anrechenbare Kosten vorläufig gemäß Grobkostenschätzung:

Regen-/Schmutzwasserkanal mit Grundstücksanschlussleitungen	netto rd.	203.500,00 €
Regenwasserrückhaltung / -versickerung	netto rd.	31.000,00 €
Wasserleitung	netto rd.	23.700,00 €
Zwischensumme (Preise aus 2021)	netto rd.	258.200,00 €
Preissteigerung gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft	rd. 12,8%	33.000,00 €
Gesamtkosten	netto rd.	291.200,00 €

10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes geleistet werden.

10.2 Abwasser

Die Ortslage Esch ist abwassertechnisch an eine leistungsfähige mechanisch-biologische Gruppenkläranlage (ausgelegt für 15.000 EW) angeschlossen.

Diese Abwasserbehandlungsanlage hat nach unseren Erkenntnissen noch ausreichend freie Kapazitäten für die ordnungsgemäße Abwasserreinigung.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Planbereiches ist somit als gesichert anzusehen.

Bei der vorgesehenen Aufstellung des B-Planes ist folgendes zu berücksichtigen:

- Der abwassertechnische Anschluss (nur Schmutzwasser) über die öffentliche Kanalisation an diese GKA ist vorzusehen. Die örtliche Abwassersatzung ist zu beachten.



- Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Bebauungsplanes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.
- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist über ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und gedrosselter Ableitung vorgesehen. Die örtliche Abwassersatzung ist zu beachten.
- Es sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen. Neue Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

10.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Es ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und gedrosselter Ableitung vorgesehen.

10.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

10.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Es ist folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.



Die Telekom Deutschland GmbH ist 5 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

11 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

12.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

12.2 Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, 56077 Koblenz

Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt).

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderun-



gen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, damit die Vorplanung einer Dokumentation und Bergung der erdgeschichtlich relevanten Funde und Befunde anlaufen kann. Deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation muss vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen.

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§21 Abs. 3).

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

12.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

12.4 Geologiedatengesetz (GeoldG)

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.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

12.5 Landesamt für Geologie und Bergbau

Das Landesamt hat für die geplanten Bauvorhaben die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau empfohlen.



Die Ortsgemeinde ist diesem Belang nachgekommen und hat hierzu vom INGENIEURBÜRO HEITFELD - SCHETELIG GMBH im Januar 2025 einen Untersuchungsbericht bekommen.

Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Bergbau

Die Belange wurden im Rahmen eines Berichts zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplans untersucht. Der Bericht kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass für das Bebauungsplangebiet „Ober Hoffmannshaus“ keine konkreten Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten vorliegen. Die nächstgelegenen bergbaulichen Hinterlassenschaften liegen rd. 500 m nordwestlich (Steinbrüche) bzw. rd. 600 m südwestlich (Pingenfeld auf Roteisenstein-Flöze).

Da im Bebauungsplangebiet die geologischen Voraussetzungen für einen Erzabbau im Verbreitungsgebiet der Heisdorf-Schichten sowie generell für Steinbrüche gegeben sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bebauungsplangebiet „Ober Hoffmannshaus“ nicht dokumentierte Pingen/Grabungen vorhanden sind.

Das im Bereich der Heisdorf-Schichten dargestellte Schlägel und Eisen Symbol kann dementsprechend als Hinweis auf einen Erzabbau interpretiert werden. Im Bereich von Pingen/Grabungen muss mit locker gelagerten Füllungen gerechnet werden; Restsetzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Um den potenziellen bergbaulichen Einwirkungen (Setzung von Pingenfüllungen) Rechnung zu tragen, wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Wohngebäude

Die Wohngebäude sollen möglichst auf einer Bodenplatte gegründet werden; die Bodenplatte (Stahlbetonplatte) muss eine Mindeststärke von 0,3 m aufweisen, um unterschiedliche Setzungsbeträge ausgleichen zu können.

Sollten Wohngebäude auf Streifenfundamenten oder Einzelfundamenten gegründet werden, ist eine Abnahme der Baugruben-/Fundamentsohlen durch einen Bergbausachverständigen erforderlich. Werden im Rahmen der Abnahme Auffälligkeiten festgestellt, die auf bergbauliche Hinterlassenschaften hinweisen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ein Sicherheitskonzept auszuarbeiten.

Garagen

Bei Garagen ist von einem begrenzten Risiko (Eintrittswahrscheinlichkeit x Schadensausmaß) auszugehen. Zusatzmaßnahmen sind daher aus bergbaulicher Sicht nicht erforderlich. Das verbleibende Restrisiko muss vom Bauherrn getragen werden.

Kanalbaumaßnahmen

Bei Kanalbaumaßnahmen sind statisch-konstruktive Maßnahmen erforderlich. Die Kanalsole sollte mit Magerbeton mit einer Stärke von 0,3 m hergestellt werden, um unterschiedliche Setzungen auszugleichen. Weiterhin sind die Kanäle in regelmäßigen Zeitabständen (z.B. alle 2 Jahre) auf Undichtigkeit zu überprüfen.

Fahrwege

Unter der Annahme, dass die Kanäle im Straßenbereich verlegt werden, sind hier keine Zusatzmaßnahmen erforderlich.

12.6 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung von Risikogebieten gemäß § 9 (6a) BAUGB

Bei dem vorliegenden Satzungsgebiet handelt es sich um ein Risikogebiet, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.



Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- Verzicht auf Kellergeschoß um ein „volllaufen“ zu vermeiden

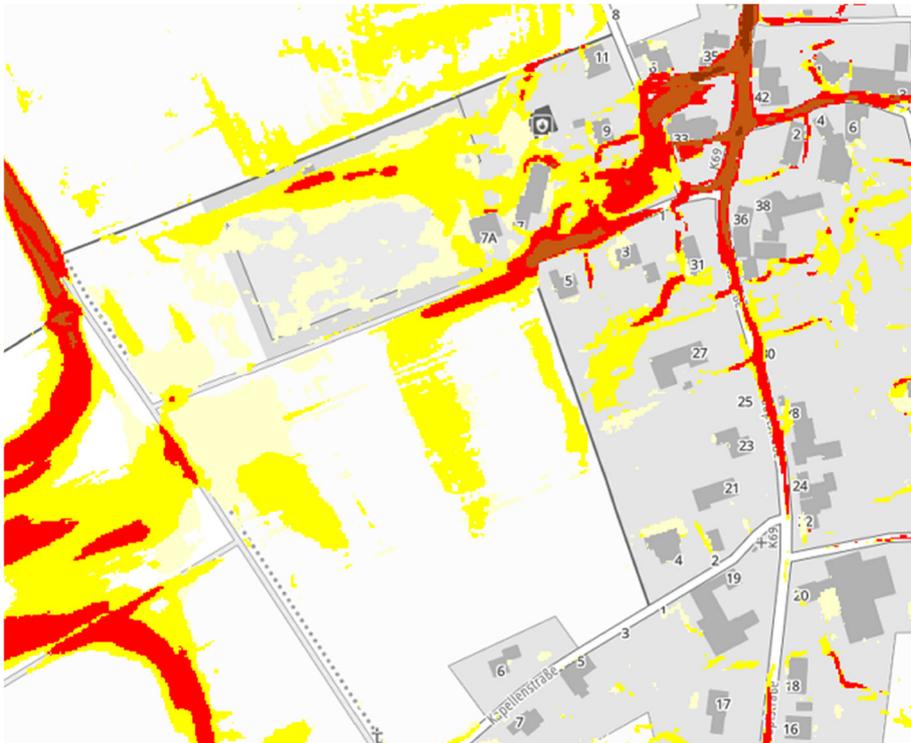


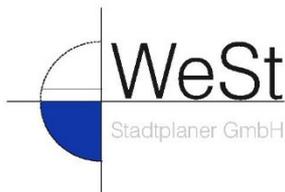
Abbildung 2: Sturzflutgefahrenklarte,
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>



Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Abfangen von zufließendem Außengebietswasser am Rand des Grundstückes und Ableiten in öffentliche / private Entwässerungsanlagen.
- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) so weit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser
- Schutz gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Esch durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Juli 2025

Esch, den _____, 2025

(Alexander Michels)
Ortsbürgermeister



Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
<i>Apfelsorten:</i>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	<i>Boskoop</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	<i>Zuccalmaglios Renette</i>
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	Jakob Lebel
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<i>Birnsorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise	<i>Conference</i>	
<i>zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)</i>			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball



<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn