

Bebauungsplan

"Auf der Bleth"

der Stadt Bendorf

Textfestsetzungen



Stadt: Bendorf
Stadtteil: Stromberg
Gemarkung: Stromberg
Flur: 17

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Januar 2025

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Bendorf		
Gemarkung:	Stromberg	Flur:	17

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Bendorf, Im Stadtpark 1-2, 56170 Bendorf während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe	1
1.3 Bauweise und Hausformen	2
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze	2
1.5 Nebenanlagen	3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	3
1.7 Sichtfelder	3
1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	3
1.9 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Gestalterische Festsetzungen	4
2.1.1 Dachgestaltung	4
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern	4
2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone	5
2.1.4 Abfallbehälterplätze	5
2.1.5 Freiflächengestaltungsplan	5
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen	5
3 Grünordnerische Festsetzungen	6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	6
3.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (Randeingrünung)	6
3.3 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen	7
3.4 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung	7
4 Hinweise	8
4.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes	8
4.2 Hinweise zum Artenschutz	8
4.3 Archäologie	10
4.4 Baugrund und Bodenschutz	10
4.5 Versorgungsträger	10
4.6 Niederschlagswasser	10
4.7 Flächenbefestigung	10
4.8 Dachbegrünung	10
4.9 Kampfmittelfunde	11

Anlagen:

Anlage 1: Pflanzenliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Im WA 1 ist zur Bemessung der Vollgeschossigkeit des untersten Geschosses das natürliche Gelände anzusetzen.

Im WA 2 ist zur Bemessung der Vollgeschossigkeit des untersten Geschosses das modellierte Gelände anzusetzen.

Das natürliche Gelände und das modellierte Gelände sind im WA 1 und WA 2 im Bauantrag anzugeben.

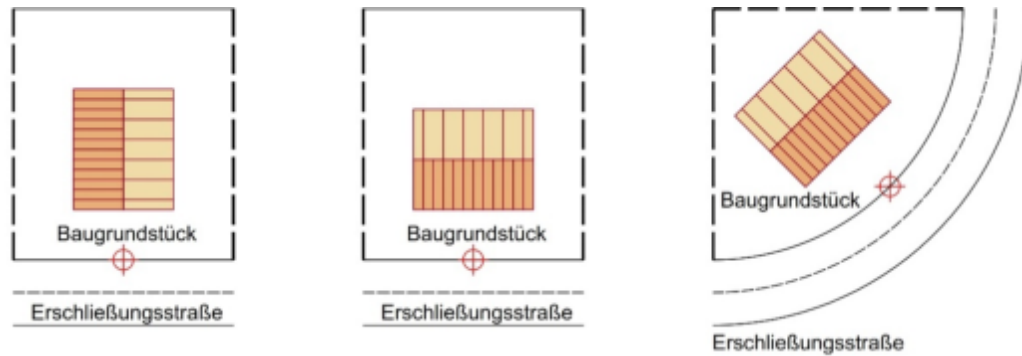
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen nicht überschreiten.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

(Anmerkung: Die Straßenoberkante nach Endausbau wird für die Straßenachse nach der Straßenplanung für die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.)



Bei Gebäuden mit einer Dachneigung $\geq 22^\circ$ wird als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante Dachhaut am First festgesetzt.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung $< 22^\circ$ wird als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante Dachhaut am First festgesetzt oder Oberkante Attika bei Flachdächern festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach und flachgeneigten Dächern $< 22^\circ$ Dachneigung wird eine um 1,0 m niedrigere Gebäudehöhe als bei Gebäuden mit einer Dachneigung $\geq 22^\circ$ festgesetzt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen auf Flachdächern die festgesetzte Attikahöhe um max. 50 cm überschreiten.

1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Die Gebäudelänge wird wie folgt festgesetzt:

- Einzelhäusern maximal 18 m
- Doppelhaushälften maximal 11 m
- Gebäuden in einer Hausgruppe maximal 10 m und maximal 30 m für die Hausgruppe

Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen und angebaute Garagen.

Die Zulässigkeit von Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ergibt sich aus den Nutzungsschablonen.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von Garagen muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt.

Sofern die Garageneinfahrt nicht direkt zur Straße ausgerichtet ist, kann der Mindestabstand auf 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie reduziert werden.

Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dies gilt auch für Eckgrundstücke, die an einen Fußweg angrenzen.

Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. In der Vorgartenzone¹ sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Abstellanlagen für Fahrräder und Abfallsammelbehältern nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Gebäude in einer Hausgruppe.

(Anmerkung: Diese Festsetzung würde nur bei Variante 2a gelten.)

Innerhalb des WA 1 sind pro Einzelgebäude bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB *(Anmerkung: Die Sichtfelder werden nach der Straßenplanung für die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.)*

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.2 Einfriedungen).

1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden aller Art und sonstigen baulichen Anlagen, die über Dächer verfügen (z.B. Carports), sowie deren baulicher Erweiterung sind bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf mindestens 80 % der Dachfläche vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Gartenhäuser und Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern etc..

Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, bleiben unberührt.

¹ Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, gelten nur die vorderen 5 m als Vorgartenzone.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Dächer mit innenliegenden Traufen (Schmetterlingsdächer) sind unzulässig.

Gestaltung des obersten Geschosses

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des daruntergelegenen Geschosses zur straßenseitigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen. Brüstungen von Dachterrassen sind durchblickbar zu gestalten (z.B. offene Geländer oder bruchsicheres Glas).

Dacheindeckung

Es sind alle Dachfarben zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie aufgeständert errichtet werden.

2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend.

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang Nachbargrenzen und zur freien Landschaft bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist das natürliche Gelände maßgebend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer nur bis zu der festgesetzten Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m bzw. 2,0 m zulässig.

Begrünungen dürfen jeweils unter Beachtung der gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) darüber hinausgehen. Zu den Wirtschaftswegen sind die Grenzabstände nach § 42 LNRG einzuhalten.

Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Die Verwendung von

- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone

Die Vorgartenfläche darf zu maximal 50 % durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist dauerhaft mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig.

(Anmerkung: Sofern im weiteren Verfahren eine Entscheidung zugunsten der Variante 2 oder 2a getroffen wird, ist diese Festsetzung auf die höhere Baudichte anzupassen.)

2.1.4 Abfallbehälterplätze

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschränken unterzubringen, die z. B. in geplante Garagenbauten oder Nebengebäude einzubeziehen sind. Offene Standorte sind in einer Höhe von ca. 1,30 m durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

2.1.5 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen Nrn. 2.1.2 (Vorgartenzone) und 3.5 (Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken) vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. in die Genehmigungsfreistellung aufzunehmen.

Hinweis:

Die genauen Standorte bzw. Sorten der einzelnen Pflanzen sind auch im Nachhinein nach veränderbar sind. Hierbei sind jedoch die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) zu beachten.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße von $\leq 55 \text{ m}^2$ mindestens 1,0 und einer Wohnungsgröße von $> 55 \text{ m}^2$ mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
 - Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
 - Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
 - Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
- 3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (Randeingrünung)

(Anmerkung: Diese Festsetzung würde nur bei Variante 1 gelten.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m mit Nr. 25a BauGB

Zur Entwicklung einer Randeingrünung ist innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine geschlossene, dreireihige Gehölzpflanzung aus standorttypischen Sträuchern und eingestreuten Laubbäumen II. Ordnung als Heister anzulegen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,5 m. Der Anteil der Bäume II. Ordnung muss mind. 5 % betragen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung einzusäen und als vorgelagerte Saumbereiche zu entwickeln. Diese sind mindestens einmal pro Jahr, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen.

3.3 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 350 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträuchern, noch ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 7 Sträuchern. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 sowie der Festsetzung 1.7 (Sichtfelder) zu beachten.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.4 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die erforderlichen Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind naturnah und landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen.

Die nicht für die Rückhalte-/Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als Gehölzflächen oder extensiv zu pflegende Wiesenflächen anzulegen. Mindestens 50 m² Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben gemäß Festsetzung 3.1 sowie der Pflanzenliste (siehe Anlage) zu beachten.

Auf einem sonnenexponierten Standort ist eine Steinschüttung mit vorgelagerten Sandlinsen als Ersatz für verloren gehende Saumhabitats anzulegen. Bei der Erstellung der Steinschüttung und der Sandlinsen gelten folgende Vorgaben:

- Die Steinschüttung muss mind. 0,8 m in den Boden eingesenkt sein, um als Winterquartier für Eidechsen dienen zu können und ca. 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie muss über eine Breite von ca. 2 m verfügen mit einer Länge von mindestens 2 m. Als Schüttmaterial dienen gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 100 – 300 mm. Für den sichtbaren Teil der Schüttung können ggf. auch kleinere Steine (ca. 100 – 200 mm) verwendet werden.
- Die Nordseite der Steinschüttung kann mit Erdreich, ggf. mit anstehendem Material, das durch das Ausheben der Grube für die Steinschüttung angefallen ist, hinterfüllt werden.
- Im direkten Umfeld von bis zu 3 m um die Steinschüttung sind mindestens zwei Sandlinsen als Eiablageplätze in einer Größe zwischen 1 m² und 2 m² anzulegen. Die Tiefe muss mind. 70 cm betragen.

Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung hat eine Fach-/Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erfolgen.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

(Anmerkung: Die Ausgleichsmaßnahmen werden für die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.)

4.2 Hinweise zum Artenschutz

Hinweise zum Artenschutz (notwendige Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände):

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, Vorgaben für Gehölzentnahme und Gehölzrückschnitt:

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Zeitliche Vorgaben für die Beräumung von Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen

Die Beräumung von Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen (siehe Abb. 1) ist auf die Monate September und Oktober oder den Zeitraum zwischen dem 15. März und 15. April zu beschränken.

Bei der Beräumung dieser Flächen ist eine ökologische Umweltbaubegleitung zu etablieren.

Abbildung 1: Flächen mit Habitatpotenzial für Eidechsen



Durchführung von Besatzkontrollen

Die im Plangebiet vorkommenden Gartenhütten und eine Jagdkanzel sind unmittelbar vor Abbruch bzw. Beräumung auf einen etwaigen Besatz durch gesetzlich geschützte Tiere durch eine ökologische Umweltbaubegleitung zu überprüfen.

Anbringen von Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse

Als kurzfristig wirkende Ersatzangebote für verloren gehende Vogelnist- und Fledermausversteckplätze sind folgende Ersatzkästen aus Holzbeton anzubringen:

- 1 Koloniebrüterkasten für Sperlinge,
- 3 Höhlenbrüterkasten,
- 6 Nischenbrüterkasten,
- 6 Fledermauskasten.

Die Ersatzkästen sind unter Anleitung der Umweltbaubegleitung an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets oder in einem Umkreis von maximal 100 m zur Plangebietsgrenze anzubringen.

Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen, abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

Hinweise zum Artenschutz (weitere Kompensationsmaßnahmen für besonders geschützte Arten):

Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde

Bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen ist die Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Fassadenbegrünung

Als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfiehlt sich eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung unter Verwendung der in der Pflanzenliste im Anhang aufgeführten Arten.

Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachtjagender Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nicht-anlockende Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Anbringen von Ersatzkästen für Bilche

Zum Ausgleich des Verlustes von Gartenhütten und Störung des Besatzes in randständig stehenden Bäumen sind mindestens 2 Bilch-Kästen mit 30 mm-Öffnung an der Kastenrückseite anzubringen.

Die Ersatzkästen sind durch eine fachkundige Person an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets oder in einem Umkreis von maximal 100 m zur Plangebietsgrenze anzubringen.

Als Hangplätze kommen Baumbestände im Randbereich um das B-Planareal sowie auch Gebäudewände innerhalb davon in Frage.

Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen, abgängige Kästen sind zu ersetzen.

4.3 Archäologie

Die Fläche kann als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werden. Es können daher Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.

4.4 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.5 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

4.7 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.8 Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer oder flachgeneigte Dächer als begrünte Dächer auszuführen.

4.9 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Bendorf, den

(Christoph Mohr)

Bürgermeister

Anlage 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Zu pflanzende Art	Strauch-/ Baumpflanzungen in Gärten (Tz. 3.3)	Gehölzpflanzungen öffentl. Grünflächen (Tz. 3.2)	Gehölzpflanzungen Regenrückhaltung (Tz. 3.4)	sonnig	halbschattig	schattig	Gifftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ²	B I.=Bäume I. Ordnung B II.= Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn		x	x	x	x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“		x			x	x	x	-	B II.
Acer campestre „Huibers elegant“	Feld-Ahorn „Huibers elegant“		x			x	x	x	-	B II.
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn		x			x			-	B II.
Acer opalus	Italienischer Ahorn		x			x	x		-	B II.
Acer platanoides „Allershäuser“	Spitz-Ahorn „Allershäuser“		(x)			x	x		-	B I.
Alnus x spaethii	Purpurerle		x			x	x		-	B II.
Amelanchier ovalis	Gewönl. Felsenbirne		x			x			-	Str
Carpinus betulus	Hainbuche		x	x	x	x	x	x	-	B II./He
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum		x			x			-	B II.
Cornus mas	Kornelkirsche		x	x	x	x	x		-	Str
Corylus avellana	Haselnuss		x	x	x	x	x		-	Str
Corylus colurna	Baumhasel		x			x	x		-	B II.
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		x	x	x	x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn		x			x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		x	x	x	x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn		x			x	x		-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x	x	x	x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Fraxinus ornus	Mannaesche		x			x	x		-	B II.
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x	x	x	(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche		x	x	x	x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche		x			x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche		x	x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“		x			x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Pyrus communis	Wildbirne		(x)			x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel		x				(x)		-	B II./He
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn		x	x	x	x	x		giftig: Beeren	Str

² In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche		Zu pflanzende Art	Strauch-/Baumpflanzungen in Gärten (Tz. 3.3)	Gehölzpflanzungen öffentl. Grünflächen (Tz. 3.2)	Gehölzpflanzungen Regenrückhaltung (Tz. 3.4)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ²	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x	x	x		x	x	-	Str
Rosa canina	Hundsrose		x	x	x	x	(x)			Str
Rubus idaeus	Himbeere		x	x	x	x	x			Str
Salix caprea	Sal-Weide		x		x	x	x		-	Str/ B II.
Sambucus nigra	Schw. Holunder		x	x	x	x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder		x	x	x	x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere		x			x	x		-	B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“		x			x	x			B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x	x	x	x		schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere		x			x	x			B II
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“		x			x	x			B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		x	x	x	x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
									-	
<u>Obstbäume:</u>									-	
Malus ssp.	Apfel in Sorten		x			x	x		-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten		x			x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		x			x	x			
Prunus ssp.	Hauszwetschge in Sorten		x			x	x			
<u>Rank-/Kletterpflanzen:</u>										
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe					x	x		schwach giftig: alle Pflanzenteile	
Hedera helix	Efeu						x	x	schwach giftig: alle Pflanzenteile	
Lonicera periclymenum	Geißblatt					x	x		giftig: Beeren	
Parthenocissus quinquefolia/ Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein					x	x		giftig: Beeren	
Polygonum aubertii	Knöterich						x	x		
Vitis vinifera	Weinrebe					x	x			

(Tz. = Textfestsetzung Ziffer ...)