

**Ortsgemeinde Moschheim**  
**Verbandsgemeinde Wirges**



**Bebauungsplan „Ahr“**

**Teil A: Planurkunde**

**Teil B: Textfestsetzungen**

**Teil C: Begründung**

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligungen  
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

**Juni 2022**

**Bearbeitung:**

**Verbandsgemeindeverwaltung Wirges**  
Fachbereich 3/Bauverwaltung  
Bahnhofstraße 10  
56422 Wirges

**Stadt-Land-plus GmbH**  
Büro für Städtebau und Umweltplanung  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard





## Inhaltsverzeichnis

<b>B) TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>I. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 UND 15 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO) ..	4
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO) .....	4
2.1 Zahl der Vollgeschosse .....	4
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) .....	4
3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO) .....	5
4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I. V. M. § 22 BAUNVO).....	6
4.1 Bauweise.....	6
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB) ....	6
6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB) .....	6
7. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB).....	7
8. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM UND WÄRME AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (§ 9 (1) NR. 23 B BAUGB) .....	7
<b>III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO</b> .....	<b>8</b>
1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO) .....	8
2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO).....	8
3. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO) .....	8
<b>IV. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB) .....	9
2. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB) .....	9
<b>V. HINWEISE</b> .....	<b>11</b>

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Dennis Behrami/cm  
M. Sc. Stadtplaner  
Boppard-Buchholz, Juni 2022

i.A. Kai Schad/cm  
B. Eng. Landschaftsarchitektur



## **B) TEXTFESTSETZUNGEN**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).



## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

#### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt.

#### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Anlage und flächige Abdeckung der Grundstücksfläche mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteinen o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) stellt nach § 2 LBauO eine bauliche Anlage dar und ist damit auf die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO anzurechnen.

#### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,7 als Höchstmaß.



### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Traufhöhe mit maximal **7,00 m** und die Firsthöhe mit maximal **10,00 m** für Gebäude mit beidseitig geneigten Dächern festgesetzt.

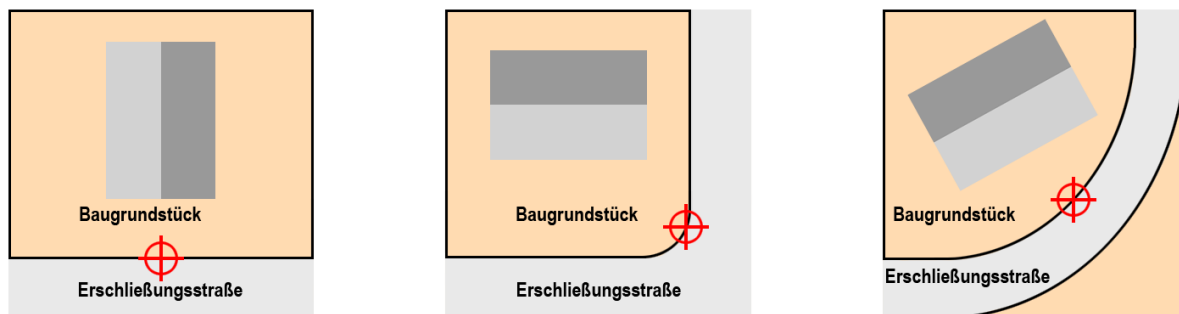
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe für Gebäude mit einseitig geneigten Dächern (Pulldach) mit **maximal 9,00 m** festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachneigung bis maximal  $10^\circ$  mit **maximal 8,50 m** festgesetzt.

#### Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmittelpunkt des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten<sup>1</sup>. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



#### Beispiele Ermittlung Grundstücksmittelpunkt

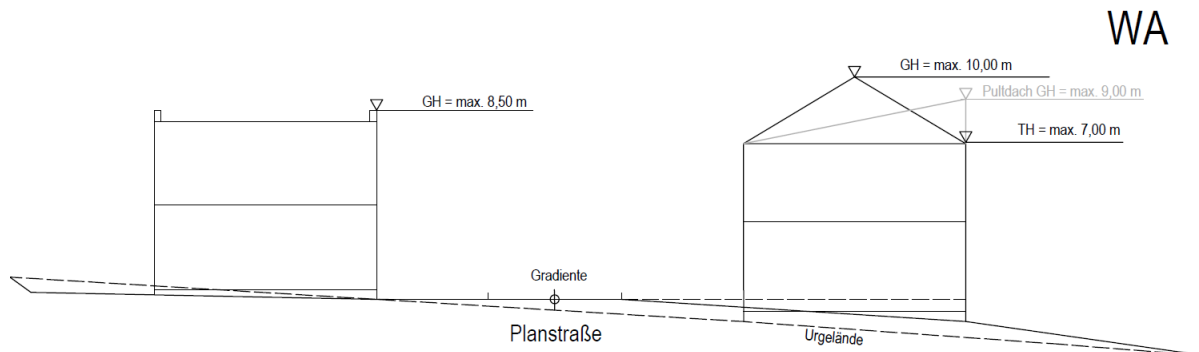
##### Oberer Bezugspunkt

Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächten oder Schornsteinen maßgebend. Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.

<sup>1</sup> Die Gradientenhöhenpunkten werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.



Systemskizze Höhenlage Baukörper

#### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

##### 4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

##### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

#### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.



## **7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Entsprechend der Planurkunde werden Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## **8. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

### **Solarfestsetzung**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Auf Flachdächern (Dachneigung bis 10°) von Hauptgebäuden kann alternativ eine Dachbegrünung gemäß Textfestsetzung II. 1. vorgenommen werden.

Als „Dachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden, definiert.

Als „nutzbar“ definiert wird derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene oder anzupflanzende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB;
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilienhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 70 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).



## **9. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

*Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.*

## **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **Fasadengestaltung**

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Stadtbild einzupassen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

#### **Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei.

#### **Dachbegrünung**

Auf Flachdächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von maximal 10° kann anstelle einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm hergestellt werden (vgl. Textfestsetzung I. 8.).

### **2. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Zur Erschließungsstraße liegende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau zulässig. Massive Mauern sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 0,50 m über Straßenniveau zulässig.

Die Art und Höhe von Einfriedungen zu seitlichen oder rückwärtigen benachbarten Grundstücksflächen bestimmen sich im Übrigen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung.

### **3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.





## **IV. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **Bodenversiegelung**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge für Zuwege, Einfahrten, Stell-, Lager-, Spiel- und Arbeitsflächen, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc. zulässig.

Von dieser Festsetzung darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vollflächige Versiegelungen unvermeidbar sind.

#### **Regenwasserbewirtschaftung**

Das in der Planurkunde eingetragene Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Regenwasser ist in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

#### **Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Spielplatz**

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz ist parkartig zu gestalten. Wege und Sitzbereiche dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

Der Anteil der befestigten Flächen ist auf maximal 10 % Flächenanteil begrenzt. Das von den befestigten Flächen ablaufende, nicht schadstoffbelastete Niederschlagswasser ist zum Zweck der Versickerung und Verdunstung breitflächig einzuleiten. Rasenflächen sind als krautreiche Wiesen aus regional zertifiziertem Saatgut anzulegen und ohne die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln zu pflegen.

Gemäß Planurkunde sind auf den festgesetzten Standorten, mit einer Abweichung von bis zu 10 m, Bäume zu pflanzen und zu standfesten Solitärbäumen zu entwickeln. Die Bäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen, zu entwickeln, und im Falle eines Abgangs innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

### **2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **Straßenbäume**

Zur Aufwertung des Straßenraums sind auf den festgesetzten Standorten, mit einer Abweichung von bis zu 10 m, Laubbäume zu pflanzen und zu standfesten Solitärbäumen zu entwickeln. Die Bäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen, zu entwickeln, und im Falle eines Abgangs innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen. Geeignete anspruchslose und klimaresiliente Arten sind z. B. der „GALK Straßenbaumliste“ (Gartenamtsleiterkonferenz)<sup>2</sup> zu entnehmen

<sup>2</sup> abrufbar unter <https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste>



### Randliche Eingrünung

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des nördlichen und westlichen Plangebietsrandes sind vom Grundstückseigentümer mit heimischen Wildsträuchern gemäß der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 37 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig, mit Abständen von 2 m, zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Wildhecke zu entwickeln und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen. Sträucher sind mit einer Mindesthöhe von 100 bis 150 cm zu pflanzen.

### Strauchpflanzungen Lärmschutzwall

Im Bereich des Lärmschutzwalls gemäß Planurkunde (Planzeichen 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichenverordnung) sind heimische Wildsträucher gemäß der folgenden Liste zu pflanzen. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 37 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig, mit Abständen von 2 m, zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Wildhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen. Sträucher sind mit einer Mindesthöhe von 100 bis 150 cm zu pflanzen.

### Artenliste Sträucher

<b>deutsch</b>	<b>botanisch</b>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



## V. Hinweise

### **Nutzung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Unzulässig sind gezielte Versickerungen über Rigolen, Rohre, Schächte oder Sickergruben.

### **Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden mit Flachdächern unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (<https://www.fll.de/>) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **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) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem 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.).

### **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, 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.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.



Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

**Rückstauklappe/Rückstauverschluss**

Es wird empfohlen, eine Rückstauklappe/Rückstauverschluss in die Abwasserbeseitigungsanlage auf dem privaten Grundstück einzubauen bzw. zu integrieren.