

## Textteil zum Bebauungsplan Bahnhofsviertel“, 1. Änderung der Ortsgemeinde Siershahn

### Präambel:

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsviertel“. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit, sofern diese nachfolgend nicht geändert oder aufgehoben werden. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bahnhofsviertel“ sowie dessen rechtsverbindliche Änderungen weiterhin unverändert in Kraft.

Festsetzungen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden, sind nachfolgend durchgestrichen gekennzeichnet. Festsetzungen, die ergänzt werden, sind nachfolgend unterstrichen gekennzeichnet. *Farblich (gelb) hervorgehoben sind die Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage.*

**Festsetzungen** nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

### II. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, ~~ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO~~ und ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### ~~1.3 Dorfgebiet (MD)~~

~~Es handelt sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Die unter § 5 Abs. 2 Ziffer 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig. Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben werden Schweinemast- und Sauerzuchtanlagen ausgeschlossen, da hiervon zu starke Geruchsimmissionen auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet ausgehen. Andere landwirtschaftliche Betriebe sind zulässig.~~

#### 1.3 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen als Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und der Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und der Kleintierhaltung, die als Annexnutzung zum Wohnen der Eigenart des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen.

Hinweis: Diese Ausnahmeanforderung zur Gebietsverträglichkeit liegt i.d.R. vor, wenn die Tierhaltung innerhalb des Baugebietstyps üblich und ungefährlich ist und den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung nach Art und Anzahl der Tiere nicht sprengt.

# **Ortsgemeinde Siershahn, Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“, 1. Änderung**

Entwurfassung **zur erneuten Offenlage** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## 1.4 Mischgebiet (MI)

Es handelt sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen -Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2a BauNVO außerhalb der Teile die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Außerdem sind nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb der unter Punkt 1.2 (WA), ~~1.3 (MD)~~ und 1.4 (MI) aufgeführten Gebiete unzulässig:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO, sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

## 1.3 Untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen als Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und der Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO sind im festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind als Annexnutzung zum Wohnen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und der Kleintierhaltung, die der Eigenart der Art des Baugebiets nicht widersprechen.

Hinweis: Diese Ausnahmeanforderung liegt i.d.R. vor, wenn die Tierhaltung innerhalb des Baugebietstyps üblich und ungefährlich ist und den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung nach Art und Anzahl der Tiere nicht sprengt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I § 16 + 17 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie die Höhe der baulichen Anlagen werden wie folgt bestimmt:

### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ beträgt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ~~0,3-0,4. Im Dorfgebiet wird diese mit 0,4 festgesetzt.~~

### 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ)

Die GFZ beträgt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ~~0,6-0,8. Im Dorfgebiet wird diese mit 0,8 festgesetzt.~~

### 2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig, wobei die im Punkt 2.5 angegebene Firsthöhe nicht überschritten werden darf.

### 2.5 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit 9,00 m festgelegt. Die Attikahöhe bei Flachdächern wird mit 6,00 m festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der ungünstigste Punkt der an das Grundstück angrenzenden OKF Straßenfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die höchste Dachbegrenzungslinie bzw. bei Flachdächern die Attika.

**2 a Begrenzung der Wohneinheiten**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus werden auf max. 3 beschränkt. Für Doppelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

**3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m<sup>2</sup> und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

~~3.4 In den Schutzstreifen der 20 KV - Freileitungen ist die Errichtung von Bauwerken und Nebengebäuden (Garagen) im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung überprüft werden muss.~~

~~3.5 In den Schutzstreifen der 20 KV - Freileitungen dürfen nur Sträucher (keine Bäume) gepflanzt werden.~~

**3 a Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

**4. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 Abs. 2 + 6 und § 4 BauNVO)**

4.1 Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten im Bereich der nicht überbaubaren Flächen bzw. der privaten Grünflächen (Vorgartenbereich) zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von höchstens 6,00 m zulässig.

**5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)**

5.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5.2 Bodenversiegelung

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) nicht zulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breifugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

## **Ortsgemeinde Siershahn, Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“, 1. Änderung** Entwurfssfassung zur erneuten Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der unter Punkt 4.1 festgelegten Gesamtbreite befestigt werden und sind durchsickerungsfähig (Abflussbeiwert  $\leq 0,7$  Cs) auszubilden.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Fußwege sind mit wassergebundener Decke zu versehen und dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

### 5.3 Versickerung / Rückhaltung des Niederschlagswassers

Zur Minimierung der Wirkung der Versiegelung ist das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zu zuführen.

Es sind folgende Maßnahmen alternativ vorgesehen:

#### 1. Versickerung

Versickerungsflächen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3,50 m<sup>3</sup> sind auf den Grundstücken anzulegen. Diese Flächen sollen eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

#### 2. Rückhaltung

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage zu leiten. Von dort ist das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) über eine Versickerungsmöglichkeit oder in die Kanalisation der Verbandsgemeindewerke Wirges abzugeben. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlage muss mind. 3,50 m<sup>3</sup> betragen. Die Entnahme für Brauchwasser ist zulässig. Das entsprechende Brauchwasservolumen ist dann zusätzlich zu dem Rückhaltevolumen vorzuhalten.

5.4 Die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### 5.5 Dachbegrünung

Bei Flachdächern und flachgeneigten Gebäudedächern (bis 15°) sind die hierfür nutzbaren Dachflächenbereiche (Definition s.u.) unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) zumindest extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aufgeständerte Solaranlagen stehen dieser Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen. Zusätzlich wird eine Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ausdrücklich empfohlen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert  $< 0,5$  Cs erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, technische Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugaufbauten, Dachterrassen, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

## **6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

6.1 Vermeidbare Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig, Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 vorzusehen.

**Ortsgemeinde Siershahn, Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“, 1. Änderung**  
Entwurfssassung **zur erneuten Offenlage** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Bei unvermeidbaren Eingriffen und natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Punkt 6.2 Neupflanzungen (im Verhältnis 1:2) heimischer oder standortgerechter Laubgehölze gem. Artenliste III auf dem (Bau)- Grundstück vorzusehen. Die Neupflanzungen können dabei auf die Pflanzverpflichtung nach 6.2 angerechnet werden.

6.2 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen:

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der öffentlichen Maßnahmen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) fachgerecht durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18916 mit ein.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

- Bäume (kleinkronig) 2xv, 10-12 cm StU
- Bäume (großkronig) 2xv, 12-14 cm StU
- Sträucher 2xv, o.B., 80-100 cm Höhe
- Heister 2xv, o.B., 120-200 cm Höhe
- 2xv, o.B. = 2-mal verpflanzt, ohne Ballen
- StU = Stammumfang

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt 1,5 x 1,5 m, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

**6.3 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**

Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzarten gem. Artenliste III durchzuführen, soweit keine anderen Festsetzungen dem entgegenstehen.

Die Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches entlang des Fußweges ist an der Geltungsbereichsgrenze gruppenweise mit halb hohen bis hohen strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Der an den Fußweg angrenzende Bereich ist locker mit niedrigeren Sträuchern zu bepflanzen. Die Restflächen sind als strapazierfähige Wiesenflächen anzulegen, ebenso der Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung.

Die zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist entlang ihrer randlichen Begrenzung mit Gehölzen der Artenliste I vielgestaltig zu bepflanzen.

Es sind vorrangig Gehölze zu verwenden, die durch ihre Wuchsform, Laubfärbung, ihre Blüten oder Früchte die Funktion der Grünfläche als Spielplatz unterstützen.

Auf ganz oder in Teilen giftige oder ungenießbare Gehölze ist zu verzichten.

**6.4 Anpflanzungen auf privaten Grünflächen**

Anpflanzungen auf privaten Grünflächen sind mit Gehölzarten gem. Artenliste III flächendeckend durchzuführen, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

Die kombinierten Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind mehrstufig und abwechslungsreich anzulegen. Die zu erhaltenden Gehölze sind in die Neupflanzung so zu integrieren, dass ihr Bestand auch in Folge des Anwachsens der neuen Gehölze nicht gefährdet ist. Der Pflanzabstand beträgt in Abhängigkeit von der Größe der Gehölze 1,5 x 1,5 m bis 2,0 x 2,0 m. Im Bereich des

## Ortsgemeinde Siershahn, Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“, 1. Änderung Entwurfssassung zur erneuten Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

~~ehemaligen~~ Schutzstreifens der 20 KV-Leitung, die die Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches quert, ~~sind Bodendecker zu pflanzen oder es ist eine Wiesenfläche anzulegen ist auch das Anpflanzen von Bodendeckern oder die Anlage einer Wiesenfläche zulässig.~~

~~Entlang der Anliegerstraße zwischen „Bahnhofstraße“ und Haupterschließungsstraße ist auf den beiden Grünflächen eine Reihe kleinkroniger Bäume (II. Ordnung) unter Verwendung von Gehölzen gem. Artenliste II zu pflanzen. Die Bäume sind flächendeckend und abwechslungsreich mit niedrigen Sträuchern gem. Artenliste I und mit Bodendeckern (im Verhältnis von ca. 4:1) zu unterpflanzen.~~

~~Die Grünflächen nördlich des Spielplatzes entlang des Fußweges bzw. der Anliegerstraße sind gem. den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls mit kleinkronigen Bäumen gem. Artenliste II sowie flächendeckend und abwechslungsreich mit niedrigen Sträuchern gem. Artenliste I und mit Bodendeckern (im Verhältnis von ca. 4:1) zu bepflanzen.~~

### 6.5 Anpflanzungen im Straßenraum

Baumpflanzungen im Straßenraum sind gem. der Artenliste II durchzuführen. ~~Die Standorte sind zeichnerisch festgesetzt und befinden sich überwiegend auf den Grundstücksflächen.~~

Als Standorte im Straßenraum sind offene Beete in einer Größe nicht unter 2 x 2 m vorzusehen.

~~Die öffentliche Grünfläche im Straßenraum der Anliegerstraße zwischen „Bahnhofstraße“ und Haupterschließungsstraße ist mit einem kleinkronigen Baum gem. Artenliste II sowie mit niedrigen Sträuchern gem. Artenliste I und mit Bodendeckern zu bepflanzen.~~

~~In Einzelfällen kann von der Einhaltung eines Baumstandortes abgesehen werden, wenn dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. In diesem Fall kann der Baumstandort (und eventuell derjenige benachbarter Bäume) gegenüber der Darstellung im Plan bis zu einem Abstand von max. 3,0 m parallel zum Straßenverlauf versetzt werden.~~

### 6.6 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

6.6.1 Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu pflegen. Alle Pflanzungen (außer Rasen) sind vielfältig und abwechslungsreich auszuführen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind (zu mindestens 90 % der Gesamtzahl der Pflanzungen) der Artenliste I zu entnehmen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5 % der Gesamtzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

6.6.2 Die nicht bebauten und nicht als Pkw-Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind mindestens zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen gem. Artenliste I zu bepflanzen, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind. Dabei ist auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden angerechnet.

Unvermeidbare Abgänge / Rodungen von zum Erhalt festgesetzter Bäume sind auf dem jeweiligen (Bau-) Grundstück in gleicher Artenqualität (Laubbaum gemäß Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum) im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

6.6.3 Ungegliederte, geschlossene, über 20 m<sup>2</sup> große Wandflächen an Gebäuden sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

**7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Ausgleichsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den von der Gemeinde Siershahn bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Leuterod sind den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten und Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

- Gehölzpflanzungen zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet auf privaten Grünflächen → Allgemeines Wohngebiet
- Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen (beinhaltet nur den Teilbereich mit Gehölzpflanzungen auf den Parzellen 2571/3, 2532/3, 2533 – 2537) → Allgemeines Wohngebiet
- Entwicklung von strukturreichen Krautfluren und Pflanzen von Gehölzen bei Leuterod (Teilfläche A) → Allgemeines Wohngebiet
- Pflanzen einer Obstbaumreihe und Entwicklung einer strukturreichen Krautflur bei Leuterod (Teilfläche C) → Allgemeines Wohngebiet
- Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen entlang des Fußweges im Norden des räumlichen Geltungsbereiches (Parzellen 2534, 2535) → Mischgebiet
- Sämtliche sonstigen Gehölzpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen entlang von Verkehrsflächen und Fußwegen → Mischgebiet
- Entwicklung von strukturreichen Krautfluren und Pflanzen von Gehölzen bei Leuterod (Teilfläche D, Parzelle 1405) → Mischgebiet
- Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen (beinhaltet nur den Teilbereich mit Gehölzpflanzungen auf den Parzellen 2555 – 2557) → Dorfgebiet  
Allgemeines Wohngebiet

**Ortsgemeinde Siershahn, Bebauungsplan „Bahnhofsviertel“, 1. Änderung**  
Entwurfssassung **zur erneuten Offenlage** gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Gehölzpflanzungen entlang der westlichen Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf privaten Grünflächen (Parzelle 2571/2) → Dorfgebiet  
Allgemeines Wohngebiet
- Entwicklung von strukturreichen Krautfluren und Pflanzen von Gehölzen bei Leuterod (Teilfläche D, Parzelle 1444) → Dorfgebiet  
Allgemeines Wohngebiet
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße → Verkehrsflächen
- Gehölzpflanzungen im Norden des räumlichen Geltungsbereiches auf öffentlichen Grünflächen → Verkehrsflächen
- Pflanzen von Gehölzgruppen und Entwicklung einer strukturreichen Krautflur bei Leuterod (Teilfläche B) → Verkehrsflächen
- Entwicklung einer Krautflur und Pflanzung von Gebüschgruppen bei Leuterod (Teilfläche E) → Verkehrsflächen



## Artenliste I

### Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf Grundstücksfreiflächen

#### großkronige Bäume:

---

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastaneum</i> 'Baumanni'	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sonst. einheimische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten

#### kleinkronige Bäume:

---

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus "Carrierel"</i>	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Gleditschia triacanthos 'Inermis'</i>	Gleditschie
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**Sträucher:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Chaenomeles japonica</i>	Scheinquitte
<i>Colutea arborescens**</i>	Blasenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Ilex aquifolium*</i>	Stechpalme
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum**</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Lycium halimifolium**</i>	Gemeiner Bocksdorn
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fünffingerstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus**</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Sonst. einheimische Obststräucher

**Anmerkungen:**

- \* Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht gestattet!
- \*\* Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht empfohlen!

## Artenliste II

### Bäume und Sträucher zur Anpflanzung im Straßenraum

#### großkronige Bäume:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> "Baumannii"	Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Inermis"	Lederhülsenbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### kleinkronige Bäume:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus</i> "Carrierei"	Apfeldorn
<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"	Chinesische Wildbime
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

## Artenliste III

### Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen

#### Bäume:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### Sträucher:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL.IS.339) sowie § 86 Abs. 1 - 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL.S.307).

#### 1. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO):

1.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz.

#### 2. Außengestaltung der baulichen Anlagen:

##### 2.1. Dachformen und Dachneigungen

~~Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur mit geneigtem Dach zulässig. Mansarddächer sind zulässig. Die Dachneigung kann hierbei von der nachfolgend angegebenen Dachneigung abweichen.~~

Gewölbte Dächer sind nicht zulässig, gewölbte Dachaufbauten sind jedoch zulässig.

Die Dachneigung ist auf 25° bis 45° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer (≤ 15°) und Mansarddächer.

Garagen und Nebenanlagen können mit Dachneigungen unter 25° bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden.

##### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

##### 2.3 Dach- und Baukörpergestaltung

Glasierte Betondachsteine sind unzulässig. Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden.

#### 3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

3.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrundes mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen

3.2.1 Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

3.2.2 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

#### **IV. Festsetzungen für die landespflegerischen Maßnahmen / Aspekte:**

Der landespflegerische Planungsbeitrag (Stand: Oktober 2001) ist als Anlage beigefügt.

Die landespflegerischen Aspekte wurden sowohl in die Planurkunde als auch in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

#### **V. Allgemeine Hinweise (ohne rechtsbildenden Charakter)**

##### **1. Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen**

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch Einreichen des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

##### **2. Bodenbefestigungen**

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sie sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

##### **3. Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

##### **4. Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze**

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.).

##### **5. Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

## **6. Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

## **7. Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. 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.).

## **8. Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

## **9. Artenschutz**

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

## **10. Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

## **11. Zahl der notwendigen Stellplätze**

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Siershahn in der gültigen Fassung zu beachten.

## **12. Starkregen-/ Sturzflutgefahren**

Das Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet, siehe auch

- <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/> (Sturzflutgefahrenkarte)
- <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/> (Hochwassergefahrenkarte)

Neubauten sollten in einer an Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden.