



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Ortsgemeinde Marienhausen
Verbandsgemeinde Dierdorf
Landkreis Neuwied

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Auf dem Herzenberg“

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B12)

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 14.09.2022

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Allgemeines Wohngebiet" [WA]** nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*) und Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ² von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Dabei wird festgesetzt, dass Überschreitungen nur zulässig sind, wenn die damit begründeten Anlagen mit wasserdurchlässigen Befestigungen versehen und die Dächer als Gründach ausgebildet werden.

Hinweis: Gemäß § 2 LBauO ist das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) als bauliche Anlage zu werten und damit bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu mitzurechnen!

2.2 Anzahl Vollgeschosse

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** für das gesamte Plangebiet [WA] beträgt zwei [II].

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt.

| Ordnungsbereich | Gebäudehöhe [GH] geneigtes Dach > 15° Dachneigung (außer Pultdach) | Gebäudehöhe bei Pultdächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung |
|-----------------|--|---|
| WA1 | maximal 9,5 m | maximal 8,5 m |
| WA2 | maximal 10,0 m | maximal 9,0 m |
| WA3 | maximal 11,0 m | maximal 10,0 m |

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradient) bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Lage der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Darin ist insbesondere für die unregelmäßig geschnitten Grundstücke die Lage der Bezugspunkte näher erläutert. Die Bezugspunkte sind entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert.

Die Höhe der unteren Bezugspunkte ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Dabei sind die Bezugspunkte entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert. Die Bezugshöhe ist der Straßenvorplanung mit Stand vom 25.08.2021 entnommen. Die Straßenvorplanung lag der Offenlagefassung der Bebauungsplanunterlagen zugrunde.

| Bezugs- punkt | Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN] | Bezugs- punkt | Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN] | Bezugs- punkt | Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN] |
|------------------|---|------------------|---|------------------|---|
| 1 | 258,11 | 11 | 261,17 | 21 | 263,18 |
| 2 | 259,07 | 12 | 262,25 | 22 | 263,69 |
| 3 | 259,62 | 13 | 263,15 | | |
| 4 | 259,40 | 14 | 263,58 | | |
| 5 | 259,35 | 15 | 263,38 | | |
| 6 | 259,32 | 16 | 262,79 | | |
| 7 | 260,23 | 17 | 262,35 | | |
| 8 | 259,21 | 18 | 261,16 | | |
| 9 | 259,69 | 19 | 261,84 | | |
| 10 | 259,10 | 20 | 262,43 | | |

Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Abbildung: Lage unterster Bezugspunkt

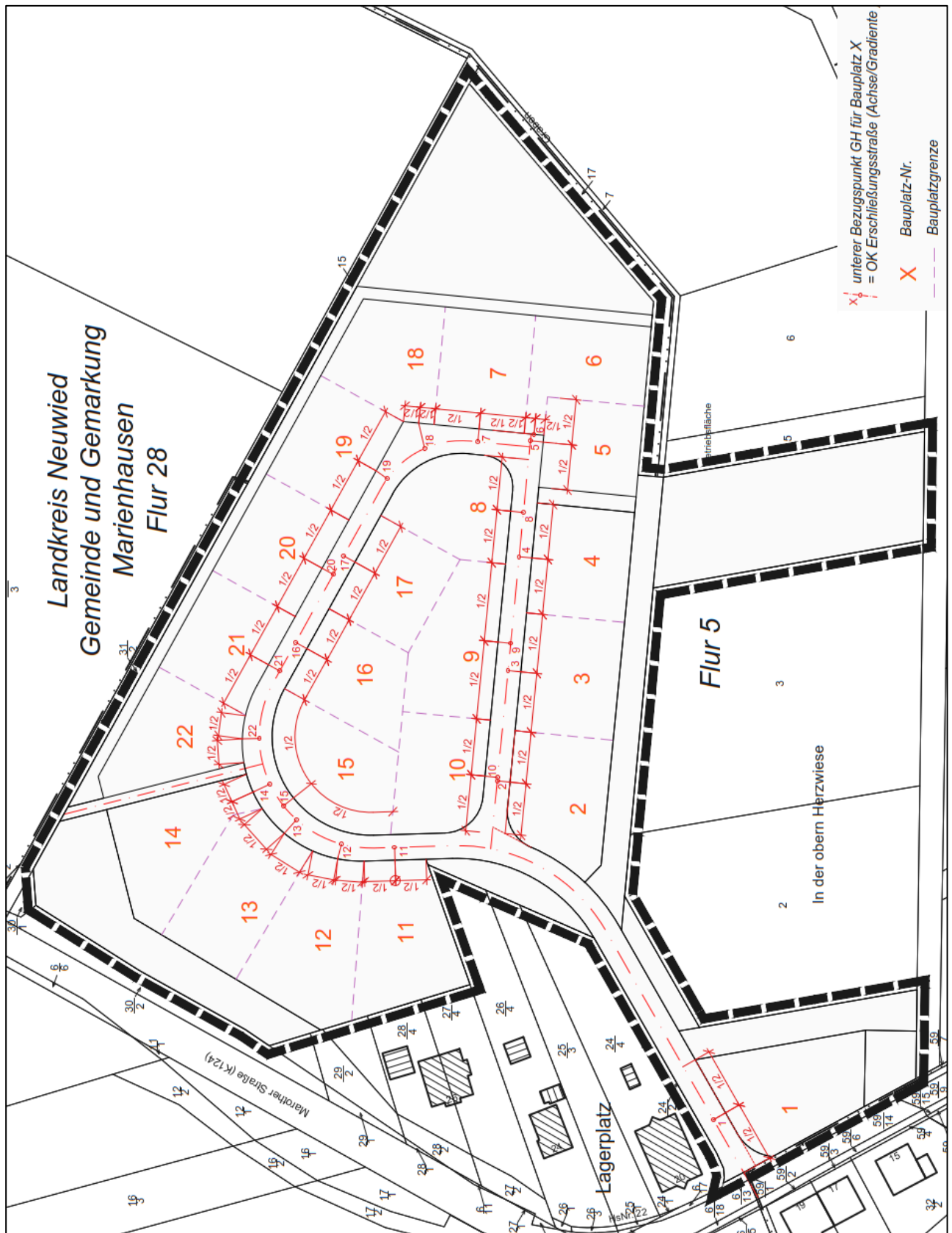


Abb.: Lage unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet [WA] ist die **offene Bauweise** [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzelhäuser** [E] zugelassen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Zudem sind beiderseits des in der Planzeichnung ausgewiesenen, eigenständigen Rad- und Gehweges (Planstraße A Richtung Norden) Garagen und Carports sowie Geräte- und Gartenhäuser zwischen Baugrenze und Rad-/Gehweg unzulässig.

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

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im den Ordnungsbereichen WA1 und WA2 sind **pro Gebäude maximal zwei Wohnungen** [2 Wo] zulässig. Im Ordnungsbereich WA3 sind **pro Gebäude maximal drei Wohnungen** [3 Wo] zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 und Teil 2 vom Juli 2016 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) |
|------------------|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | $\geq 80^a$ |

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle:
Zuordnung zwischen
Lärmpegelbereichen
und maßgeblichem
Außenlärmpegel

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungflächen der Straßen sind entsprechende Vorkehrungen/Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)

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

Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Biotopkartierung RLP erfassten und dem Pauschalschutz der §30 BNatSchG und §15 LNatSchG RLP unterliegenden Nass- und Feuchtwiesen und sonstige Gehölzbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flutterband möglich.

Vermeidungsmaßnahme V3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz), auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

Vermeidungsmaßnahme V4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind vor Beginn der Rodungsmaßnahmen Altbäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse (hier ausschließlich Sommerquartiere) auf besetzte Fledermausquartiere zu untersuchen. Nicht besetzte, aber quartierfähige Hohlräume sind dann nach dem abendlichen Ausflug und vor dem morgendlichen Einflug der Fledermäuse zu schließen, um Quartierbesetzungen zu vermeiden. Gegebenenfalls vorhandene Individuen sind im Rahmen einer Rettungs-umsiedelung durch eine fledermauskundliche Fachkraft zu entnehmen und an geeignetem Standort auszusetzen. Zuvor sind durch Ersatzaufhängung adäquate Ausweichquartiere bereitzustellen (siehe Maßnahme A2).

8.2 Ausgleichsmaßnahmen**Ausgleichsmaßnahme A1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teilentsiegelung einer Stellplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches auf ca. 362 m² (Gemarkung Marienhausen, Flur 5, Flurstück 1/2). Hierzu ist die Deckschicht einschließlich Unterbau zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die so entsiegelten Bereiche sind mit standortgerechtem Oberboden zu verfüllen und zu begrünen.

8.3 Ersatzmaßnahmen**Ersatzmaßnahme E1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gelenkte Sukzession einer Ziergehölzpflanzung zwischen Holzbach und der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet durch abschnittsweises *Auf den Stock setzen* ausschlagfähiger Bäume und Sträucher alle 10-12 Jahre unter Beachtung der 20-kV-Freileitung parallel zum Holzbach.

Ersatzmaßnahme E5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage einer Streuobstwiese mit Anpflanzung von 15 Stck. Wildobstbäumen (H 3xv mB 12-14, s. Pflanzenvorschlagsliste). Die Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Wildverbiss-, Fege- und Schälschutz zu versehen. Als Wurzelschutz gegen Wühlmausverbiss ist ggf. ein engmaschiges Drahtgeflecht vorzusehen. Zur Entwicklung einer artenreichen Wiese ist die heutige Ackerbrache im Frühjahr einzuebnen und mit einer REGIO Saatgutmischung artenreiche Glatthaferwiese (30% Blumen, 70% Gräser, z.B. der Fa. Rieger-Hofmann GmbH) anzusäen. Die Wiese ist über fünf Jahre einmal im Jahr vom 15.7 bis 15.11 unter Belassung von Saumstrukturen zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nach fünf Jahren erfolgt nur noch eine abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre.

8.4 Gestaltungsmaßnahmen**Gestaltungsmaßnahme G1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zur inneren Gliederung der Bauflächen und zur Einbindung in die umgebende Landschaft mit einer gebietseigenen REGIO Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 7 = Rheinisches Bergland, Produktionsraum 4 = Westdeutsches Berg- und Hügelland, Grundmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung, typische Glatthaferwiese, 5 g/m²) anzusäen.

Gestaltungsmaßnahme G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung der Wohnbauflächen sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der privaten Grundstückfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild und zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze eine zwei- bis dreireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Neupflanzung einer Baumreihe aus vier schmalkronigen, hochstämmigen Laubbäumen südlich und westlich der Planstraße ‚A‘ zum Wohngebiet (siehe Pflanzenvorschlagsliste). Nach Anpflanzung der Bäume und einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Gehölze alle 5 Jahre fachgerecht zu pflegen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und Einbindung in das Landschaftsbild durch:

- wechselnde, flache Böschungsneigungen bis zur Grundstücksgrenze ausziehen
- extensive Begrünung mit REGIO Saatgut (siehe G1)
- abschnittsweise Pflege alle 3-4 Jahre; Belassen von Brachestreifen im RRB und randlich bis zur Grundstücksgrenze. Das Mähgut ist abzufahren, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht zulässig
- Abschieben des Oberbodens auf ca. 0,20 m und Verwendung bei der Modellierung der Böschungen
- geringe Eintiefung des RRB von ca. 0,30 m unter Urgelände, dadurch Vermeidung einer Drainagewirkung
- flache Dammschüttung mit ca. 0,30 m über Urgelände
- Auslauf des RRB über eine Steinschüttung gedrosselt in den Holzbach einleiten.

9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht im Geltungsbereich ein Biotopwertdefizit, dass durch die folgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird:

Ausgleichsmaßnahme A2 bgA CEF

Zum vorgehenden Ersatz der durch Baumfällungen entstehenden Quartierverluste sind 8 Fledermauskästen verschiedener Bautypen (4 Fledermausgroßraumflachkästen, 4 Fledermaushöhlenkästen) im Umfeld des Projektstandortes (bis max. 500 m Umkreis im Holzbachtal) spätestens zu Ende des Winterhalbjahres vor Beginn der Rodungsarbeiten anzubringen. Das Anbringen der Kästen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung oder Anleitung eines Fachmanns (Biologe, Schwerpunkt Fledermäuse) erfolgen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.

Ersatzmaßnahme E2 (Ökokonto der OG Marienhausen)

Ökokonto- Abbuchung einer als Ersatzmaßnahme am 04. April 1998 zwischen dem südlichen Ortsrand und der B413 in der Gemarkung Marienhausen (Flur 18, Flurstücke 1/1 (5.035 m²))

und 6/5 (3.555 m²) angelegten, extensiv genutzten Streuobstwiese mit 80 Stck. Obsthochstämmen.

Die 8.590 m² großen Wiesen sind ab dem 15.07 mit jährlicher Belassung eines 10% Flächenanteils (ungemäht als Saumstruktur) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Ziel ist der Erhalt von Grünland mit einer extensiven Heuwiesennutzung und die Entwicklung von Saumstrukturen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Für abgestorbene Bäume ist Ersatz unter Beachtung der 20-kV-Freileitung nachzupflanzen.

Ersatzmaßnahme E3

Entwicklung eines 10 m breiten und insgesamt ca. 330 m langen Ufergehölzstreifens (= 3.327 m²) am östlichen Ufer des Holzbaches (Gem. Marienhausen, Flur 5, Flurstücke 12, 14, 15 und 16) durch Nutzungsaufgabe der mäßig intensiv bis intensiv genutzten Glatthaferwiesen. Initialpflanzung aus Erlen, Weiden, Stieleichen und Hainbuchen. Die Flächen sind anschließend der freien Entwicklung zu überlassen.

Am westlichen Holzbachufer Anpflanzung von einzelnen Gehölzen innerhalb der Gewässerparzelle.

Die 20-kV-Freileitung mit ihrem 30 m breiten Schutzstreifen ist von Bepflanzung freizuhalten.

Ersatzmaßnahme E4

Anlage von zwei, jeweils 5 m breiten und insgesamt ca. 290 m langen Feldgehölzstreifen (Gemarkung Marienhausen, Flur 28, Flurstück 6, = 2.900 m²) aus standortheimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen zur Gliederung der Landschaft und zur Herstellung neuer, vernetzender Lebensräume für Tiere und Pflanzen am Rand der intensiv landwirtschaftlich genutzten Holzbachaue.

Die im Bebauungsplan „Auf dem Herzenberg“ festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB den Eingriffsverursachern wie folgt zugeordnet:

| Eingriffsverursacher | Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB | | | | | | |
|----------------------|---|-----|------|-----|-----|------|------|
| | A1 | A2 | E1 | E2 | E3 | E4 | E5 |
| WA | 76% | 76% | - | 76% | 69% | - | - |
| Verkehrsflächen | 24% | 24% | - | 24% | 22% | - | - |
| RRB | - | - | 100% | - | 9% | 100% | 100% |

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) ist unzulässig, sofern dieses nicht als Wege- oder Stellplatzbefestigung dient.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind einzuhalten.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Hecken als Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,80 m, sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern als Einfriedung sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der angrenzenden Oberfläche der fertiggestellten Erschließungsstraßen, zulässig.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der Einfriedungen ist das natürliche Gelände, an der an die Erschließungsstraße grenzenden Seite die angrenzende Oberfläche der fertiggestellten Erschließungsstraße.

Die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern ist in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m und in Form von lebenden Hecken zulässig, wobei eine Gesamthöhe der Anlage von 2,0 m (gemessen vom natürlichen Gelände) nicht überschritten werden darf. Sonstige Einfriedungen auf Stützmauern sind nicht zulässig.

3. STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die für die Herstellung der Baugruben notwendigen Abgrabungen, die durch die Baukörper und deren Verfüllung wieder verschlossen werden.

Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,00 m sichtbarer Höhe zulässig.

Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Länge von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der Stützmauern ist das natürliche Gelände bzw. an der an die Erschließungsstraße grenzenden Seite die angrenzende Oberfläche der fertiggestellten Erschließungsstraße.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND

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 vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 *Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial* und der DIN 18915 *Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten* zu berücksichtigen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende 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 (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.

3. HINWEISE ZU BERGBAU UND ALTBERGBAU

Das Plangebiet wird von den auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Bergflur kons.“ überdeckt. Das Bergrecht wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, aufrechterhalten. Laut Auskunft der Bergwerkseigentümerin wird das Bergwerkseigentum „Bergflur“ durch weitere andere Verleihungen überdeckt. Zudem ist in unmittelbarer Nähe sogenannter Uraltbergbau dokumentiert. Es werden daher hinreichend tragfähige Gründungen und geotechnische Erkundungen empfohlen.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau in den Bergwerksfeldern stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurde oder verloren gingen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, insbesondere wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.

4. HINWEISE ZUR VORH. 20-kV-FREILEITUNG

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich von einer 20kV-Freileitung überspannt. Die Leitung mit deren Schutzstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es ist vorgesehen, diese Leitung im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung erdverkabelt zu führen, um die Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu optimieren. Die dazu notwendigen Leitungstrassen werden in den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt. Bis zur erfolgten Demontage der 20-kV-Freileitungen ist eine Bebauung in deren Schutzstreifen unzulässig.

5. HINWEISE ZU MÖGLICHE STARKREGENEREIGNISSE

Im Norden und Westen des Plangebietes ist eine Gefährdung durch Starregenereignisse mit mäßiger, teils hoher Abflusskonzentration wahrscheinlich. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen. Die potentiell gefährdeten Grundstücke wurden gemäß § 9 Abs.

5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß § 31a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

6. EMPFEHLUNG ZUR PASSIVEN UND AKTIVEN SOLARENERGIENUTZUNG

Es wird empfohlen, das Gebäude, die Gebäudeöffnungen und seine Hauptnutzungen so zu gestalten und anzuordnen, dass in der Heizperiode im Herbst-Winter-Frühjahr möglichst viel Sonnenwärme durch die Fenster ins Haus geleitet und dort durch Rückstrahlung von den Bauteiloberflächen als Wärme genutzt werden kann. Dies trägt zur solaren Optimierung der Gebäude bei.

Es sollte eine Gebäudeorientierung in südliche Richtung gewählt werden, um einerseits über große Fensterflächen Solarenergie zu gewinnen und um andererseits ein gesundes Wohnklima durch Helligkeit der Räume zu schaffen sowie den Heizbedarf zu verringern. Auf den Nordfassaden sollte der Glasanteil eher geringgehalten werden.

Weiterhin wird empfohlen, die unterschiedlichen Sonnenstände im Jahresverlauf zu berücksichtigen, so dass in der Heizperiode die tief stehende Sonne weit ins Gebäude eindringen und zum Raumwärmegewinn genutzt werden kann. Im Sommer dagegen verhindern Dachüberstände mit einem entsprechenden Schattenwurf auf Fassade und Fensteröffnungen, dass die hochstehende Sonne zu einer Überhitzung der Gebäude führt.

Zur Nutzung von Solarenergie sollten die Gebäude möglichst wenig Dachgauben und andere Zergliederungen des Baukörpers aufweisen und Dachflächen nicht durch technische Aufbauten unterbrochen werden.

7. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird empfohlen, das Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Bewässerung der Gärten oder als Brauchwasser im Gebäude zu nutzen.

8. EMPFEHLUNG ZUR FLÄCHENBEFESTIGUNG

Zur Befestigung von Flächen auf den Privatgrundstücken werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen empfohlen. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

9. EMPFEHLUNG ZUM EINBAU VON DACHBEGRÜNUNGEN

Es wird empfohlen, bei flachgeneigten Dächern den Einbau von extensiven Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden zur Vermeidung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit vorzusehen.

10. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien in die Gebäudeplanung mit einzubeziehen.

11. HINWEIS AUF § 24 ABS. 5 GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (GEMO)

Auf die Folgen ordnungswidrigen Verhaltens im Sinne des § 24 Abs. 5 GemO wird hingewiesen.

Anhang 1 PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

| Arten | | Verwendung | | | |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|--|
| | | Einzelbaum Straßenbaum | Heckenartige Gehölzpflanzung | Formschnitthecke | |
| Acer campestre | Feldahorn | X | X | X | |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | X | X | | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | X | X | | |
| Alnus glutinosa | Roterle | | X | | |
| Betula pendula | Birke | X | X | | |
| Carpinus betulus | Hainbuche | X | X | X | |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | X | | X | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | X | X | | |
| Quercus petraea | Traubeneiche | X | X | | |
| Quercus robur | Stieleiche | X | X | | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | X | X | | |
| Tilia cordata | Winterlinde | X | X | | |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | X | X | | |
| | | | | | |
| Coryllus avellana | Haselnuß | | X | | |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | | X | X | |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn | | X | X | |
| Ligustrum vulgare | Liguster | | X | X | |
| Rosa canina | Hundsrose | | X | | |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | | X | | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | | X | | |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder | | X | | |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | | X | | |

Mindestqualitäten:

Hochstämme:

3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm

Obsthochstämme:

2 x v., m.B., StU 12 – 14 cm

Heister:

2 x v., o.B., 200 - 250 cm

leichte Heister:

1 x v., o.B., 100 - 150 cm

Sträucher:

v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm

Leichte Sträucher:

v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Obstbäume:

Danziger Kantapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Hauszwetschge

Wildobst

Walnuss Juglans regia
Speierling Sorbus domestica
Eberesche Sorbus aucuparia
Vogelkirsche Prunus avium

Die Sortenauswahl für die Obstbäume beruht auf:

- ‚Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz‘, 2002, NABU RLP‘, AK Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologenverein
- ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz‘, 02/2005
- ‚Materialien zur Kenntnis alter Obstsorten im Westerwald‘, 2004, A. KUNZ, 57645 Nister