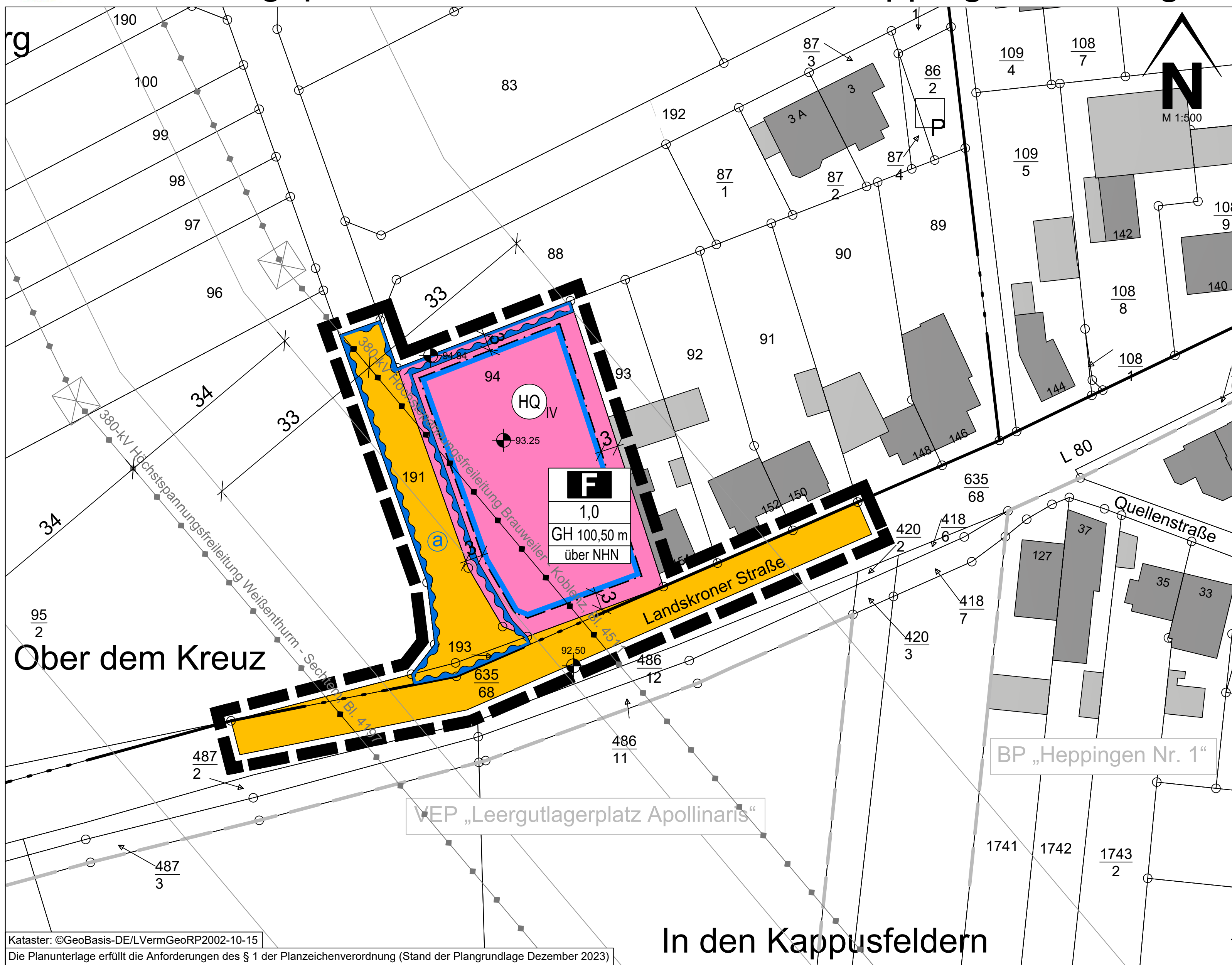




Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Bebauungsplanentwurf „Feuerwehrhaus Heppingen/Gimmigen“, Gemarkung Heimersheim, Flur 2+3 tlw., Maßstab 1:500



Kataster: ©GeoBasis-DE/LVermGeoR2002-10-15
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand der Plangrundlage Dezember 2023)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beschloss in seiner Sitzung am 21.05.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.06.2024 ortsüblich in der Stadtzeilung Bad Neuenahr-Ahrweiler (amtliches Bekanntmachungsorgan) bekannt gemacht. Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler Guido Orthen Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beschloss in seiner Sitzung am 21.05.2024 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gelegenheit zur öffentlichen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich in der Stadtzeilung Bad Neuenahr-Ahrweiler am 26.06.2024 bekannt gemacht. Diese hat in der Zeit vom 04.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 stattgefunden. Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht und zur Stellungnahme bis zum 09.08.2024 aufgefordert. Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler Guido Orthen Bürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beschloss in seiner Sitzung am 21.05.2024 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. An wurde die Internetseite, unter der die veröffentlichten Unterlagen eingesehen werden konnten sowie der Ort der öffentlichen Auslegung ortsüblich in der Stadtzeilung Bad Neuenahr-Ahrweiler bekannt gemacht. Die Beteiligung in der Zeit vom 04.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 stattgefunden. Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht und zur Stellungnahme bis zum 09.08.2024 aufgefordert. Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler Guido Orthen Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2024 den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Heppingen/Gimmigen“ mit dem Willen des Stadtrats überein. Das für die Aufstellung des Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Er tritt mit dem Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler Guido Orthen Bürgermeister	AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Heppingen/Gimmigen“ stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrats überein. Das für die Aufstellung des Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Er tritt mit dem Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler Guido Orthen Bürgermeister	INKRAFTTRETEN Der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 27 GemO in der Stadtzeilung Bad Neuenahr-Ahrweiler (amtliches Bekanntmachungsorgan) N. vom 21.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist hiermit in Kraft getreten. Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler Guido Orthen Bürgermeister

Legende
Hinweis zur Legende: Die Nummerierung der Legende bezieht sich auf die Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne und ist somit nicht fortlaufend.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,0 2,5 Grundflächenzahl
GH 100,50 m 2,8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3,5 Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
4,1 Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Feuerwehr
F
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6,1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
10,2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- siehe Textliche Festsetzungen
a
- Heilquellenschutzgebiet mit Angabe der Schutzzone (nachrichtlich), hier: gesamter Geltungsbereich ist im Heilquellenschutzgebiet gelegen
HQ IV
- Sonstige Planzeichen
15,13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Höhenkote Bestandsgelände über NHN (ohne Festsetzungscharakter) (lt. Dipl. Ing. Heinz-Erich Rader vom 07.12.2023)
92,50
- Bemaßung
22
- Gebäude, Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Flurgrenze
- Plangebietsgrenze anderer Bebauungspläne
- Nachrichtliche Übernahme
380-kV Höchstspannungsfreileitung mit Schutzstreifen, lt. Amprion GmbH (Stand: 22.11.2021)

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem Original wird bescheinigt.
Bad Neuenahr-Ahrweiler,
Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
Im Auftrag

Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB i.V.m. BauNVO**
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
I. Zweckbestimmung:
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrhauses sowie der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Zweck der Feuerwehr dienen.
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr, des Katastrophenschutzes und des Notfall- und Rettungsdienstes sowie Nebenanlagen, die mit der Hauptnutzung im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.
II. Allgemein zulässig sind:
 - Feuerwachen und sonstige Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr,
 - Gebäude und sonstige Einrichtungen des Katastrophenschutzes,
 - Gebäude und sonstige Einrichtungen des Notfall- und Rettungsdienstes.Hierunter fallen insbesondere
 - Gebäude für die unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecke, wie Hallen, Geräteräume, Lagerräume, Garagen usw.
 - die der Unterhaltung und dem Betrieb der unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecke dienenden Werkstätten, Technik- und Wartungsräume,
 - die den unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecken dienenden Schulungs-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Besprechungsräume, Umkleieräume, Duschen usw.,
 - die den unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecken dienenden haus-technischen Einrichtungen, wie Küche und zugeordnete Lagerräume,
 - Funkensatzzentralen und ähnliche Einrichtungen,
 - Büros für Wehrliefer, Wehrliefer oder Personen mit besonderen Funktionen innerhalb der Feuerwehr wie Geräte-, Jugendwart usw.,
 - Übungsräume und -einrichtungen,
 - Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge sowie Feuerwehrmitglieder, Mitarbeiter*innen und Besucher*innen der Feuerwehr,
 - Flächen für Abfall-, Wertstoff- und Gefahrgutcontainers
 - Außerdem zulässig sind ergänzende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Hauptnutzungszweck stehen sowie erforderliche Nebenanlagen, wie insbesondere sonstige Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Elektroladestationen für vorgenannte Fahrzeuge.
 - Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie sonstige technische Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind oder sie nicht dem Gebiet selbst dienen. Dies gilt auch für fernmeldeelektrische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespist wird.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)**
-
- Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
-
- 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)**
-
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
-
- Die festgesetzten Höchstmaße gelten sowohl für Haupt-, als auch für Nebengebäude, wie z.B. Anbauten, Garagen usw.
-
- Bezugspunkt**
- für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhen Null“ (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).
-
- Als
- Gebäudehöhe (GH)**
- gilt der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante der Dachkonstruktion).
-
- Die im Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe beträgt 100,50 m über NHN als Höchstmaß (entspricht etwa 8,00 m über dem Fahrbahnniveau der Landskroner Straße (L 80)).
-
- Die Überschreitung der festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist durch technische Anlagen (z.B. Antennenanlagen etc.) und / oder untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen etc.) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig.
-
- 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
-
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO von 1,0 festgesetzt. Sie bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, ausschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen.
-
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
-
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die überbaubare Fläche entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungsstufen wird verzichtet.
-
- 1.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
-
- Innerhalb der mit dem Ordnungsbuchstaben a gekennzeichneten Fläche werden Maßnahmen erforderlich, welche dem Schutz der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen vor potenziellen Starkregenereignissen dienen. Vorbehaltlich der konkreten auf Vorhabenbene zu bestimmenden Schutzwirkung, werden die grundsätzlich erforderlichen Schutzfunktionen auf Ebene der Bauleitplanung wie folgt definiert:
- Entlang der nördlichen Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wird ein baulicher Schutz gegenüber der potenziell von Norden zu erwartenden Niederschlagsmenge erforderlich (z.B. durch wasserundurchlässige Stützwände oder Einfriedungen mit einer Überhöhung gegenüber des nördlich angrenzenden Geländeeinbaus).
 - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Quergelände (der Erschließungsfläche) erforderlich, welche potenziell anfallende Niederschlagsmengen auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche ableitet und damit den Wasserabfluss von der östlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche weg leitet.
 - Im Übergangsbereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der westlichen Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche sind bauliche Maßnahmen zu ergreifen, welche potenzielle Starkregenereignisse entlang des örtlich vorhandenen Wirtschaftsweges - aus nördlicher Richtung kommend - am Einfließen auf die Gemeinbedarfsfläche hindern (z.B. Rinnenkonstruktion oder Klappschott).

- Eingriffsmindernde, gründerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**
Versickerungsfördernde Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Flächen von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Aufenthaltsbereichen, Nebenanlagen einschließlich deren konstruktiven Unterbau sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen von Rampenanlagen und Waschplätzen für Fahrzeuge bzw. technischem Gerät.
Eine Versiegelung der ansonsten nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdecken des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig. Bei der Herstellung der Freiflächen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Nachrichtliche Übernahme**
2.1 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen
Im Plangebiet verlaufen folgende Höchstspannungsfreileitungen bzw. ihre Schutzstreifen der Amprion GmbH:
 - 110-/380-kV Höchstspannungsfreileitung Weisenthurm – Sechtem, Bl. 4197 (Maste 79 bis 80)
 - 380-kV Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz, Bl. 4511 (Maste 183 bis 184)Diese Freileitungen sind in ihrer Lage inklusive der Maststandorte und Schutzstreifen nachrichtlich in der Planurkunde eingetragen.
Alle Vorhaben innerhalb der Freileitungsschutzstreifen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.
Im direkten Nahbereich von Hoch- bzw. Höchstspannungsfreileitungen sind zur Vermeidung neuer Konfliktpotenziale nur gewerbliche / gewerbeartige Nutzungen vorzusehen.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
- Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des „westlichen engeren Schutzbezirks“ des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neuenahr“ (Bezeichnung neu: Zone IV, HQSG Bad Neuenahr-Ahrweiler, WSG-Nr. 401000995 – Quelle: <https://www.wasser-portal.rlp-nrw.de/geoxplorer>, abgerufen am 26.03.2024). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sind zu berücksichtigen.
Auf die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sollte im Hinblick auf den Mineralwässerschutz und die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Kohlendioxid verzichtet werden.
- Hinweise und Empfehlungen**
3.1 Artenschutz
Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodenverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG – z.B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen. Rodungsarbeiten über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.
3.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen
Schutz des Oberbodens
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Daher ist der unbelastete Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten abzuschleppen und in Erdmieten oder, vor verdichteten Flächen bis zum (teilweisen) Wiedereinbau zu lagern.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Bodenlagerung.
Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
Schutz des Baugrunds
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bauseitliche Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 „Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Bemessung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erdkund Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

- Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel oder sonstige Treibstoffe, Fette usw.) nicht in den Boden gelangen.
- Entsorgung von Überschussmassen**
Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlagen verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu verbringen, um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel oder sonstige Treibstoffe, Fette usw.) nicht in den Boden gelangen.
- Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen**
Bei der Abwicklung der Bauarbeiten ist auf einen angemessenen Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu achten. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Kampfmittelfreileitung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkriegs.
Die Fläche wurde seitens der TAUBER Explosive Management GmbH & Co. KG im Jahr 2023 mittels Geomagnetik-Messsystem auf mögliche im Untergrund vorhandene Abwurfmunition überprüft. Anschließend wurden die Messdaten auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet, wobei keine Anomalien wie Bombenblindgänger / Abwurfmunition festgestellt wurden. Die überprüfte Fläche ist nach dem derzeitigen Stand der Technik bis maximal 3,00 m Tiefe frei zur weiteren Bearbeitung.
Sollten widerwartenden Kampfmittel gefunden werden oder der Verdacht bestehen, dass Kampfmittel vorhanden sind, sind die Aushubarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittlerbundest Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Alten-Straße 1, 56077 Koblenz, oder die Polizei zu informieren.
- Bodendenkmäler**
Für das Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Demnach können im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten, die von ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Daher sind Erd-, Bau- und Abbrucharbeiten gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des DSchG unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten prähistorische oder wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Funddenkmäler bzw. Bodendenkmäler durch die Baumaßnahmen betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP - Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Koblenz (Landesmuseum) (Kontaktdaten: 0261 6675300 o. landesarchaologie-koblenz@gde.rlp.de) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege, zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt hierbei demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist. Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsspflichten gemäß § 16-21 DSchG RLP sind zu beachten.
Der Erschließungsträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) sowie darauf hinzuweisen, dass der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail oder telefonisch anzuzeigen ist.
- Abstände von Leitungen**
Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben sind vor Beginn der Bauarbeiten enge Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich vorhandener Leitungenwege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefergehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.
- Radonbelastung**
Für das Plangebiet liegen eine mäßige Radonbelastung vor. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugrabens wird daher empfohlen. Die Ergebnisse sollen Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn beim Landesamt für Geologie und Bergbau eingeholt werden.
- Bergbau**
Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verfahren, bereits erschlossenen Bergwerksfeld „Bochum“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümer liegt nicht vor. Altbergbau oder aktueller Bergbau unter Bergaufsicht sind nicht bekannt. Sollte bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, so ist die Einbeziehung eines Berggrundratters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung anzuraten.
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geolg.rlp.de> zur Verfügung.
- Ableitung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet verbleibt und der öffentlichen Abwasseranlage zugeleitet wird, darf insgesamt 2,7 l/s in den in der Landskroner Straße bestehenden öffentlichen Niederschlagswasserkanal (DN 400 SB) eingeleitet werden. Auf das Flurstück 94 mit einer angenommenen Gesamtgröße von 1.574 m² entfallen hiervon 1,5 l/s. Sofern eine größere Niederschlagswassermenge eingeleitet werden soll, sind die anfallenden Mehrmengen an Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zwischen zu speichern und unter Beachtung der maximal zulässigen Einleitmenge zeitverzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- Trink- und Löschwasservorsorge**
Der Planbereich befindet sich in der Versorgungszone „Bad Neuenahr“. Die leitungsgebundene Trinkwasser- und Löschwasserversorgung erfolgt hier vom freien Auslauf des Hochbehälters Trittschopf mit einem Speichervolumen von 3.000 m³ direkt über das vermaschte Rohrleitungsnetz des Kerngebietes Bad Neuenahr. Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung können von der

Landskroner Straße erfolgen. Hier betreibt der Eigenbetrieb Wasserwerk eine Versorgungseitung DN 150 (bis Quellenstraße) und DN 60 (bis Landskroner Straße 154). Für den Planungsbereich beträgt die leitungsgebundene Löschwasserversorgung als Grundschutz gemäß DVGW AB W 405: Q = 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden bei einem Mindestrohrdruck von 1,5 bar. Der für die Entnahme des Löschwassers zur Verfügung stehende nächstliegende Überflurhydrant befindet sich in Höhe Landskroner Straße 144.

3.11 Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen
Zur Sicherstellung der gewünschten positiven Wirkungen (u.a. Temperatursenkung, Mikroklima, Nahrungsauf- und Lebensraum, Regenwasserspeicherung etc.) hat die Stadt Bad Neuenahr im Frühjahr 2022 die „Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen“ beschlossen, welche auch für Neubauvorhaben im Geltungsbereich gilt. Auf deren Beachtung zur nachgeordneten Vorhabenbene wird verwiesen.

3.12 Vorschläge zu lärmindernden Maßnahmen
Zur Reduktion der Lärmbelastung an der umliegenden, schutzwürdigen Bebauung wurden in der Schallimmissionsprognose zum Planvorhaben Feuerwehrrhaus Landskroner Straße, Heppingen“ den Ingenieurbüros Audioteknik-Loch lärmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlage können diese jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden, sondern dienen als Empfehlung:

- Martinshorn:** Das Martinshorn sollte auf dem Gelände des Gerätehauses mit Umsicht und nur bei Erfordernis betrieben werden.
- Rüstarbeiten:** In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sollte das Rosten der Fahrzeuge nach dem Einsatz möglichst in der Halle bei geschlossenen Türen stattfinden.
- Unterweisung:** Die Mitarbeitenden und Einsatzkräfte sollten durch Unterweisungen und Ausgänge in der Thematik der Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft sensibilisiert werden und Handlungsempfehlungen zur Reduktion vermeidbarer Lärmwirkungen erhalten.

3.13 DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die im Textteil des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, im Sachbereich Bauleitplanung, Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, während der Öffnungszeiten sowie nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M:1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

Projekt

Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
Bebauungsplanentwurf
„Feuerwehrhaus Heppingen/Gimmigen“

Verfahrensstand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Herrnre-Ahrens-Straße 3
54643 Eiberg
Telefon 06561 / 9449 01
Telefax 06561 / 9449 02
E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Aufbau- und Entwicklungsgesellschaft

2023-038

vo / tm

27. Mai 2025

1:500

1:500 m = 0,954 m

Auftraggeber

Projektnummer

Bearbeitung

Stand

Maßstab

Plangröße

Übersichtspläne (ohne Maßstab)

©2025 DE - LVermGeoR2002-10-15, http://www.heppingen.de