



KREISSTADT

**BAD NEUENahr-AHRWEILER**

STADTTEIL LOHRSDORF

BEBAUUNGSPLAN

**„NÖRDLICH GROßER WEG“**

(Baugebietserweiterung Lohrsdorf)

TEXTFESTSETZUNGEN

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet – WA (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gilt: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Für das WA 2 gilt darüber hinaus (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO): Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind als Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig

### 1.2 Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise: Innerhalb der Teilwohngebiete WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

Innerhalb des WA 1 gilt: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb des WA 2 gilt: es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

### 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen eines Grundstücks sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gliedern sich in:

- Flächen zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche (Verlängerung Großer Weg) und der zu dieser ausgerichteten festgesetzten Baugrenze (Vorgartenzone).
- Flächen der Baugrundstücke, die an die rückwärtig bzw. nordwestlich festgesetzten Baugrenzen anschließen (Gartenzone).

### 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der rückwärtigen Gartenzone (vgl. 1.3).

**1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 2 sind je Wohngebäude (Doppelhaus: pro Doppelhaushälfte; Hausgruppe: pro Reihenhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig.

**1.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenwasserstauraumkanal: Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein Regenwasserstauraumkanal herzustellen. Das Mindestrückhaltevolumen muss einem 30-jährlichen Starkregenereignis entsprechen. Die Drosselung muss mindestens dem natürlichen Geländeabfluss entsprechen.

Entwässerungsmulde: An der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Entwässerungsmulde herzustellen (vgl. Planzeichnung). Zur Initiierung einer wasserhaltenden Vegetation ist diese mit Regio-Saatgut (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen) einzusäen.

Rohrleitung: Innerhalb des von Westen nach Osten verlaufenden Wirtschaftsweges ist eine Rohrleitung für die Außengebietsentwässerung mit Einleitung in den Lohrsdorfer Bach herzustellen. Die Leistungsfähigkeit des Systems muss einem 30-jährlichen Starkregenereignis bei einem hinreichend bemessenen Einzugsgebiet entsprechen. Die Drosselung muss mindestens dem natürlichen Geländeabfluss entsprechen.

**1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen, wie z.B. Stromleitungen, ist unzulässig.

**1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**1.8.1 Entwicklung von artenreichem Grünland als externe Ausgleichsmaßnahme**

Die Flächen (KM 3 a-c) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft (min. 30 Jahre) wie folgt zu entwickeln:

- Extensivierung der Nutzung mit unterbleibender Düngung,
- gestaffelte Wiesenmähd ab Ende Juni/Anfang Juli nach Versamen der Spätblüher
- Schnittgut vor dem Abtransport mindestens einen Tag liegen lassen
- Jährlich wechselnde Brache-Streifen stehen lassen
- keine Drainagen
- kein Umbruch

- keine Herbizide
- Einschränkung des Viehbesatzes (vgl. GVE-Vorgabe gemäß PAULa-Programm)
- Zurückdrängung der Gehölzsukzession (i.d.R. alle 5-7 Jahre)

Bewirtschaftungsempfehlung: jahreszeitlich späte, zweischürige Mahd, Mähweiden oder in Teilbereichen eine extensive Weidenutzung (Mahd ab Mitte Juni, bzw. ab Mitte September).

### **1.8.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Die nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen sollen so gestaltet sein, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt und das hierauf anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert oder verrieselt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw. einschließlich der Unterbauten entweder in wasserdurchlässiger Bauweise (i.d.R. Abflussbeiwert  $\leq 0,4$ ) herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist, und/oder so auszustalten, dass anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickern oder verrieseln kann. Hierzu sind bspw. offenfugige Pflaster (je nach Steindicke min. 3 bzw. min. 5 mm Fugenbreite), Rasengittersteine, wassergebundene Decken mit angeschlossenen Versickerungsflächen auf dem Grundstück oder vergleichbare Beläge zu verwenden.

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, das Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. ist nicht zulässig.

### **1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **1.9.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen**

Innerhalb des WA 1 sind je Grundstück mindestens zwei Laubbäume (Kleinbaum bis 12 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des WA 2 ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualitätsanforderung: Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 cm (vgl. Artenliste 5.1). Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Nicht überbaute oder nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind für mindestens 80% der Gehölze Pflanzen nach Artenliste 5.1.

### **1.9.2 Ortsrandeingrünung**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist gemäß Planzeichnung mit sechs Kleinbäumen bis zu einer Höhe von 12 m zu bepflanzen (zu verwenden sind Bäume nach Artenliste 5.1).

Die übrige Fläche ist zur Initiierung einer wasserhaltenden Vegetation mit Regio-Saatgut (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen) einzusäen.

Stützmauern zur Herstellung der Wende anlage sind zulässig.

### **1.9.3 Gründächer**

Abweichend von § 5 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen vom 08.02.2022 sind Dächer auch unterhalb einer Größe von 50 m<sup>2</sup> gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen zu begrünen.

Die übrigen Regelungen der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen vom 08.02.2022 bleiben unberührt.

## **2 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)**

### **2.1 Gebäudegestalt (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15°.

### **2.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die unter 1.3 erläuterte Vorgartenzone ist auf mindestens 20% ihrer Fläche zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Auf die Festsetzungen unter 1.8 wird verwiesen.

### **2.3 Standflächen für Wert- und Reststoffbehälter (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Standflächen von Wert- und Reststoffbehältern sind so zu gestalten, dass die Behälter von den Straßen her und den Nachbargrundstücken aus nicht gesehen werden.

Können die Wert- und Reststoffbehälter nicht innerhalb baulicher Anlagen angeordnet werden, sind deren Standflächen einzuhauen und /oder mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### **2.4 Einfriedungen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen quer zur Talrichtung (Ost-West-Richtung) sind nur in luftströmungsdässiger Art in Form von lockeren Hecken sowie begrünten Metall- und Holzzäunen

(bspw. Stabgitter / Lattungen mit Zwischenraumabstand) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen innerhalb der unter 1.3 erläuterten Vorgartenzone dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Stützmauern zur Geländeterrassierung sind nur in Form von begrünten Mauern und begrünten Sichtbetonmauern zulässig und dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 1,5 m in Erscheinung treten. Bei Staffelung soll der Abstand der Stützmauern zueinander mindestens gleich der Höhe sein.

### **3 Ausnahmen (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB)**

#### **3.1 Bauweise**

Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb des WA 2 auch Einzelhäuser zulässig.

#### **3.2 Baugrenzen**

Eine Überschreitung von Baugrenzen kann durch Bauteile wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Terrassen, Vorbauten und Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.

### **4 Hinweise und Empfehlungen**

#### **4.1 Starkregenvorsorge**

Durch außergewöhnlich hohe Niederschläge in kurzer Zeit, sogenannter Starkregen, wird die Infiltrationskapazität des Bodens überschritten, sodass sich das Niederschlagswasser an der Oberfläche sammelt und dem Gefälle folgend abfließt. In diesen Fällen gilt es, frühzeitig bauliche Vorkehrungen zu treffen, sodass Schäden an den Gebäuden durch volllaufende Keller- oder Erdgeschosse möglichst vermieden werden.

Gemäß der Starkregengefährdungskarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) kann es im südlichen Bereich der Baugebietserweiterung zu einer Gefährdung kommen, auch wenn in der Örtlichkeit keine Merkmale zu erkennen sind, dass es hier zu verstärkten Abflusskonzentrationen bei starken Niederschlägen gekommen ist.

#### **4.2 Artenschutz**

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot 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 Pflegeschnitte 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 die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

#### **4.3 Bodendenkmäler**

Der Planbereich gilt aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche und enthält potenziell fossilführende Gesteine.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen: im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische / erdgeschichtliche Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz (Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 6675-3000, Landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de, www.gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen.

#### **4.4 Boden und Baugrund**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt in seiner Stellungnahme vom 10.05.2023 mit, dass das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Carl I" (Braunkohle) sowie "Bochum" (Eisen) liegt.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sowie bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

#### **4.5 Verwertung von Niederschlagswasser**

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu sammeln und zu verwerten.

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen

Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zu beachten.

#### **4.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung kann im Grundschutz gewährleistet werden (48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von zwei Stunden bei einem Druck von 1,5 bar). Der individuelle Objektschutz ist vom Bauherren selbst zu gewährleisten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (vgl. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW – „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, 2008).

#### **4.7 Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen**

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Die fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt notwendige Bodenverbesserungs- und Pflanzsicherungsmaßnahmen ein. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Pflanzausfälle sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **4.8 Nachbarrechtsbestimmungen**

Bei Bepflanzungen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten. Für Einfriedungen ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz, „Einfriedungen“ zu beachten.

## 5 Anhang

### 5.1 Pflanzliste

#### **Kleinbäume** (Höhe bis 12 m)

Mindestqualitätsanforderung

- Bäume, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre „Elsrijk“</i>	Feld-Ahorn „Elsrijk“
<i>Acer campestre „Huibers Elegant“</i>	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“
<i>Acer „Norwegian Sunset“</i>	Ahorn „Norwegian Sunset“
<i>Acer „Pacific Sunset“</i>	Ahorn „Pacific Sunset“
<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“</i>	Felsenbirne „Robin Hill“
<i>Carpinus betulus „Frans Fontain“</i>	Hainbuche „Frans Fontain“
<i>Eriolobus trilobatus</i>	Dreilappiger Apfelbaum
<i>Fraxinus americana „Skyline“</i>	Amerikanische Esche „Skyline“
<i>Fraxinus ornus i.S.</i>	Blumen Esche i.S.
<i>Magnolia i.S.</i>	Magnolien i.S.
<i>Malus i.S.</i>	Zieräpfel i.S.
<i>Prunus i.S.</i>	Zierkirschen i.S.
<i>Sorbus „Dodong“</i>	Eberesche „Dodong“

#### **Sträucher**

Mindestqualitätsanforderung: Höhe 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball