



KREISSTADT
BAD NEUENAHR-AHRWEILER
STADTTEIL BAD NEUENAHR

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„RINGENER STRAßE“

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

TEXTFESTSETZUNGEN

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

Stand: März 2026

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



1 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

1.1 Allgemeine Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebiets

Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Rechtskraft der Satzung durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für alle zu pflanzenden Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

1.2 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein mind. 5,00 m breiter Gehölzsaum in durchgehend drei Pflanzreihen herzustellen, zu erhalten und im Bedarfsfall zu ergänzen. Es sind ausschließlich Gehölze einheimischer Arten mit 100 % Sträuchern gemäß der Pflanzenliste (siehe Kapitel 3) zu verwenden. Die Pflanzung ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand auszuführen

2 Nachrichtliche Übernahme

2.1 Wasserschutzgebiet „An den Ulmen“ – Zone II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebiets „An den Ulmen“. Aufgrund der wasserrechtlichen Vorgaben ist für eine bauliche Nutzung eine Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 Satz 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Der Antrag ist parallel mit einem Antrag auf Baugenehmigung und dem Entwässerungsgesuch bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, zu stellen.

3 Pflanzenliste

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa tomentosa</i>	-	Filzrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

4 Hinweise und Empfehlungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

4.2 Sturzflutgefahrenbereich

Das Land Rheinland-Pfalz stellt im Wasserportal Rheinland-Pfalz online-Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Hierin ist erkennbar, dass das Plangebiet in einem sturzflutgefährdeten Bereich liegt.

Es wird empfohlen, bei Planungen zur baulichen Nutzung der Grundstücksflächen auch Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregenereignisse zu treffen.

4.3 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Gemäß Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage zur Begründung) sind zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Satzungsgebietes Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Als dem Satzungsgebiet zugeordnete externe landespflegerische Ersatzmaßnahme wird die Sanierung eines eingestürzten Trockenmauerabschnitts im Steillagenweinbau Walporzheim, Gemarkung Ahrweiler, Flur 56, Flurstück 477 benannt.

Die Maßnahme umfasst die vollständige Neuerrichtung des eingebrochenen Trockenmauerwerks einschließlich der Anschlüsse rechts und links als Grauwackebruchstein-Trockenmauer in einer Stärke von bis zu 1,10 m, einer Höhe von bis zu 2,70 m und einer Länge von ca. 8,00 m.

Die Durchführung und Sicherung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Regelungen.

Die genaue Lage des Trockenmauerabschnitts ist dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

4.4 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

4.5 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 bzw. auf 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 bautechnische 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 Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und 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.

4.6 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'.

4.7 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 Leitungswege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefergehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

4.8 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die in den Hinweisen und Empfehlungen des Textteils Satzung 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.