



KREISSTADT
BAD NEUENAHR-AHRWEILER
STADTTEIL BAD NEUENAHR

BEBAUUNGSPLANENTWURF
"AUF DEN STEINEN - 5. ÄNDERUNG"

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (gemäß § 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.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, innerhalb des WA zulässig.

1.1.2 Reines Wohngebiet – WR (gemäß § 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO gilt: Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, innerhalb des WR zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ergibt sich aus dem Planeintrag.

Bezugsfläche zur Berechnung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl ist die jeweils lt. Planeintrag als WR bzw. WA festgesetzte Fläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die lt. Planeintrag zulässige Grundfläche (= GRZ I) durch die Grundflächen von Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (= GRZ II).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezug für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebietes ist m über NHN (Normal - Höhen – Null).

Maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) gemäß Eintragung in der Planurkunde.
Firsthöhe = oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche bei Satteldächern

Maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) gemäß Eintragung in der Planurkunde.
Traufhöhe / oberer Wandabschluss = Schnittkante Vorderkante aufgehende Außenwand mit der Oberkante Dachhaut / höchster Punkt der aufgehenden Wand (gilt nicht bei Giebelwänden / Zwerchgiebeln)

Maximal zulässige Gebäudehöhe 1 (GH1) gemäß Eintragung in der Planurkunde.
GH 1 = oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche des obersten Vollgeschosses bei Flachdächern bzw. höchster Punkt der aufgehenden Wand (Attika).

Maximal zulässige Gebäudehöhe 2 (GH2) gemäß Eintragung in der Planurkunde.
GH 2 = oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche des oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässigen Geschosses (ehemals Staffelgeschoss) bei Flachdächern bzw. höchster Punkt der aufgehenden Wand dieses Geschosses (Attika).

Von der Beschränkung der Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte und sonstige technische Anlagen (bspw. Anlagen zur Gewinnung oder Nutzung solarer Strahlungsenergie), sie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH1 / GH2) um bis zu 1,5 m überragen.

Sofern bei Flachdachgebäuden über dem zulässigen letzten Vollgeschoss ein weiteres Geschoss gemäß § 2 Abs. 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RP) zur Ausführung gelangt, ist dieses an drei Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind hervortretende Treppenhäuser über eine maximale Breite von 50 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite.

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

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Die maximal zulässige Inanspruchnahme des Plangebietes durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ist mittels einer Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB definiert.

1.4 Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 u. 4 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragenzufahrt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Fahrradabstellplätze, Müllbehälterstandorte, Gartengerätehäuschen u.ä.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

Nebenanlagen in Form von Einfriedungen sind auch außerhalb vorgenannter Flächen zulässig.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, wie z.B. Mobilfunkantennen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

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 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zuwegungen, Nebenanlagen, Gemeinschafts- und Spielflächen.

Bei der Herstellung der Freiflächen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

1.8.2 Dachbegrünung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle Wohngebäude, die über ein Flach- oder flach geneigtes Dach (Dachneigung bis maximal 15 °) verfügen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 15 cm aufweisen. Die begrünte Fläche muss mindestens 80% der Dachfläche betragen.

Tiefgaragendächer sind mit Ausnahme der durch zulässige bauliche Anlagen überdeckten Dachflächen, flächig, dauerhaft und zu einem Anteil von mindestens 80% intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen, ein Abflussbeiwert von 0,15 darf nicht überschritten werden.

Hiervon ausgenommen sind die Stand- und / oder Grundflächen von technischen Aufbauten.

1.8.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch
- Formheckenpflanzen: Heckenpflanzen oder Heckenelemente, 150 cm hoch

Bei den festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 85 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 10 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A (siehe Anhang 1) zu pflanzen und zu pflegen. Lage, und Anordnung der Baumpflanzung bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 20 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste B (siehe Anhang 1) zu pflanzen und zu pflegen. Lage und Anordnung der Strauchpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind innerhalb des Reinen Wohngebietes zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude im Reinen Wohngebiet mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A (siehe Anhang 1) zu pflanzen und zu pflegen. Lage, und Anordnung der Baumpflanzung bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude im Reinen Wohngebiet eine Bepflanzung mit Formhecken gemäß der Pflanzliste C anzulegen (siehe Anhang 1 und Pflanzschema Anhang 2).

Die Heckenpflanzungen sind mit fertigen Heckenelementen in einer Mindesthöhe von 1,50 m über Geländeoberfläche und einer Tiefe von 1,00 m mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze herzustellen.

Gebäudeseitig sind im Anschluss an die Formhecken auf 1,5 m Breite Vorpflanzungen aus Gehölzen der Pflanzliste „B“ in einer Pflanzdichte von 2 Gehölzen je 5 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Optional sind zusätzlich Bäume zur Begrünung der Pflanzfläche gemäß Pflanzliste „A“ zulässig.

Auf die erläuternde Schemazeichnung bzgl. vorgenannter Pflanzvorgaben (Abbildung in Anhang 2) wird verwiesen.

1.8.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) nach $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ und sind der Tabelle gemäß Anhang 3 zu entnehmen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Isophonen-Linien in einem 5 dB(A) – Abstand mit beigefügten dB(A) - Angaben dargestellt. Zwischen zwei Isophonen-Linien ist der jeweilige Wert durch Interpolation zu ermitteln.

Die daraus resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse sowie die Werte für Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, die den Bewohnern zum Aufenthalt, zur Freizeitgestaltung und Entspannung dienen, können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel von < 45 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel < 45 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind im Bereich mit Beurteilungspegeln von tagsüber > 62 dB(A) nicht zulässig. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn dem Nutzer alternative Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln von tagsüber < 62 dB(A) zur Verfügung stehen. Dies ist gutachterlich nachzuweisen.

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

2.1 Dachform und Dachneigung

Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

2.2 Dacheindeckungen

Flachdächer sind gemäß Textziffer 1.8.2 dauerhaft zu begrünen und / oder für Anlagen zur Gewinnung oder Nutzung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

Für geneigte Dächer gilt: Zulässig sind begrünte Dachflächen, Dacheindeckungen mit kleinteiligen Materialien wie Tonziegeln, Dachsteinen, Naturschiefer und Zinkblech (mattiert) in den Farbtönen dunkelbraun, grau, anthrazit und schwarz. Die Verwendung von glasierten, spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei Satteldachgebäuden sind Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte zulässig.

Die maximale Breite dieser Gebäudebestandteile darf insgesamt höchstens 40 % der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1,00 m an die First-, Grat- und Traufkante heranreichen; der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Als Traufkante und Ortgang sind die Außenkanten der Dachflächen definiert.

Zwerch- und Nebengiebel sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken sowie (pflanz-) begrünten Metall- und Holzzäunen zulässig.

Sie dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m in Erscheinung treten. An den übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe 2,00 m.

2.5 Vorgartenzone, Gartenzone

Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Straßengrenzungslinien von Sebastianstraße und Schützenstraße (siehe Planzeichnung) definiert.

Als Gartenzone wird die Summe aller übrigen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einschließlich der Flächen für Tiefgaragen definiert.

Innerhalb der Vorgartenzonen ist die Anlage von Zugängen, Müllsammelplätzen, Zufahrten und Stellplätzen gemäß den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie Hauszugänge zulässig.

Innerhalb der Vorgarten- und Gartenzonen ist die Anlage eines Wegesystems zur oberirdischen Erreichung der einzelnen Gebäude zulässig, welches auch als Feuerwehrumfahrung und der Anlieferung von sperrigen Waren (z.B. Möbel) dient.

Die nicht versiegelten Teilflächen der Vorgarten- und Gartenzonen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Spielplätzen und Aufenthaltsflächen für die Bewohner des Wohnquartiers ist zulässig.

Zum Schutz der Artenvielfalt sowie zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen ist eine Versiegelung der nicht überbauten und unterbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) nicht zulässig.

3. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO können bei der Errichtung von Balkonen und nicht überdachten Terrassen bei Einhaltung der maximal zulässigen

Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m über max. 40 % der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zugelassen werden.

4. Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf den Steinen“ vollständig aufgehoben und ersetzt, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fallen.

5. Hinweise und Empfehlungen

5.1 Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

Im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit qualifizierten Angaben zur Bepflanzung der Freiflächen und der Flachdächer (Dachbegrünung) vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. den Freistellungsbescheid aufzunehmen.

5.2 Artenschutz

5.2.1 Allgemeine Hinweise

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 Gebüsch 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.

5.2.2 Sonstige Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) nicht in den Boden gelangen.

Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

5.3 Bodendenkmäler

Es liegen für den Planbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Dennoch können im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden kann (§ 21 Abs. 3 DSchG RLP).

5.4 Boden und Baugrund

Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

Die Wasserdurchlässigkeit wird in dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Gutachten des Sachverständigenbüros GeoConsult (Anlage zur Begründung) als ungünstig bewertet. In den untersuchten Bereichen ist eine Versickerung gemäß den Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes nach ATV DVGW Regelwerk Arbeitsblatt A138 nicht möglich. Die im Plangebiet vorhandenen Böden in Form von Hanglehm und Felszersatz weisen deutlich geringere Durchlässigkeiten auf, so dass eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nicht empfohlen werden kann.

5.5 Hydrogeologie

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Ahr sollte für die Bemessung der Auftriebssicherheit von einem möglichen Anstieg des Grundwassers bis zu 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgegangen werden.

5.6 Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz kann eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit der möglichen Vorsicht durchzuführen. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst, Räumgruppe Koblenz, Postfach 320 125, 56044 Koblenz, Tel.: 02606 / 96 49 832, zu verständigen.

5.7 Verwertung von Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser – soweit möglich – durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zu sammeln und zu verwerten.

5.8 Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des „gemeinsamen weiteren Schutzbezirks“ des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neuenahr“ (Bezeichnung neu: Zone III B, HQSG Bad Neuenahr-Ahrweiler, WSG-Nr. 401000995 – Quelle: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de>, abgerufen am 24.01.2023). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23./ 31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sind zu berücksichtigen.

5.9 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet können dem öffentlichen Wasserrohrnetz der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden bei einem Druck von 1,5 bar entnommen werden. Die Löschwasserversorgung im Grundschutz kann damit gewährleistet werden. 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).

5.10 DIN - Vorschriften

Die im Textteil des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Norm kann bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr - Ahrweiler, Abteilung Stadtplanung, zu den üblichen während der Öffnungszeiten sowie nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

5.11 Überschwemmungsgebiet / überschwemmungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flutbereiches des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021 sowie in Teilbereichen innerhalb des seit dem 04.10.2021 vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebietes der Ahr (ÜSG) (vgl. nachrichtliche zeichnerische Kennzeichnung in der Planurkunde). Karten- und Detailinformationen: siehe homepage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (www.sgd-nord.rlp.de).

Demnach bedürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen innerhalb des ÜSG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die gemäß § 92 Abs. 2 Landeswassergesetzes (LWG) zuständige Obere Wasserbehörde.

Gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn u.a. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Die Hochwasserverträglichkeit eines Bauvorhabens ist gemäß § 78 Abs. 5 WHG detailliert zu beschreiben und nachzuweisen. Die Bauantragsunterlagen müssen u.a. eindeutige Aussagen zu flutbaren Räumen oder Garagen enthalten und Wohn- und Aufenthaltsräume müssen hochwasserfrei liegen. Außerdem ist die Veränderung des Retentionsraums rechnerisch nachvollziehbar darzustellen. Für entstehende Retentionsraumverluste ist ein Ausgleich zu schaffen, z.B. durch entsprechende Geländeabgrabungen oder flutbar gestaltete Untergeschosse (Garagen, Abstellräume u.ä.). Detaillierte Informationen zur Antragstellung sind im „Merkblatt wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung“ der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu finden unter https://sgd-nord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Wasser/UESG/Merkblatt_wasserrechtliche_Ausnahmegenehmigung.pdf.

Da auch die außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Ahr befindlichen Plangebietsabschnitte bei extremen Hochwasserereignissen betroffen sein können, sollten auch Bauvorhaben in diesen Bereichen hochwasserangepasst ausgeführt und betrieben werden.

Weitergehende Informationen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten können nachfolgenden kostenlosen Veröffentlichungen entnommen werden:

- „Land Unter“ des Landes Rheinland-Pfalz
<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/176957/>
- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
<https://www.bmub.bund.de>

6 ANHÄNGE

Anhang 1 - Pflanzenlisten

Liste „A“ Bäume

Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Liste „B“ Sträucher

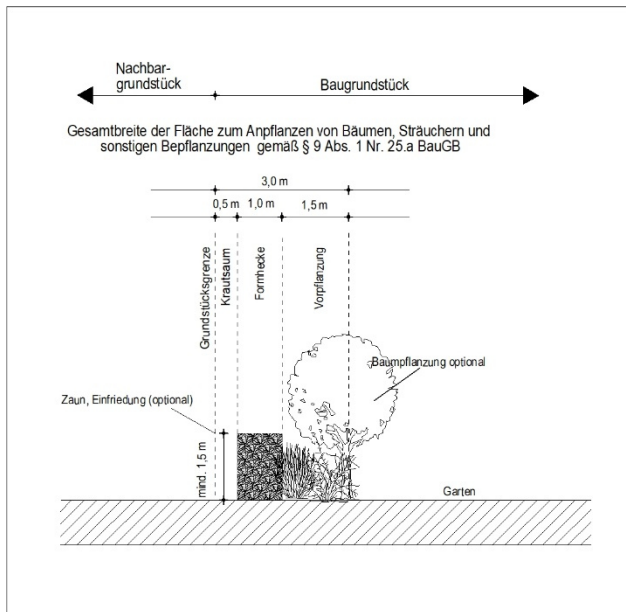
Corylus avellana	–	Hasel
Rosa canina	–	Hundsrose
Rosa tomentosa	–	Filzrose
Salix purpurea	–	Purpurweide

Liste „C“ Heckenpflanzen für Formhecken innerhalb der Pflanzfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Carpinus betulus	-	Hainbuche (He)
Fagus sylvatica	-	Rotbuche (He)
Ligustrum vulgare	-	Immergrüner Liguster
Mahonia aquifolium	–	Mahonie
Prunus laurocerasus "Herbergil"	-	Kirschlorbeer
Prunus laurocerasus "Rotundifolia"	-	Kirschlorbeer
Rosa rugosa	–	Apfelrose
Taxus baccata	-	Eibe (He)

Anhang 2 – Schemazeichnung zur Textfestsetzung Nr. 1.8.3 (Pflanzschema)



Anhang 3 – Zuordnung maßgeblicher Außenlärmpegel zu Lärmpegelbereich

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Ehemals Lärmpegelbereich	Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm – R' in dB	
		Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
(gemäß dargestellten Isophone-Linien im Plan)			
La in dB(A)	LPB	K _{Raumart} = 30 dB	K _{Raumart} = 35 dB
60	III	30	30
61		31	30
62		32	30
63		33	30
64		34	30
65	IV	35	30
66		36	31
67		37	32
68		38	33
69		39	34
70	V	40	35
71		41	36
72		42	37
73		43	38
74		44	39