



KREISSTADT  
**BAD NEUENAHR-AHRWEILER**  
STADTTEIL AHRWEILER

BEBAUUNGSPLAN  
„FEUERWEHRHAUS AHRWEILER“

**TEXTFESTSETZUNGEN**

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

**Stand: 20. August 2024**

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

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

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



# 1 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-funktionalem Zusammenhang stehen.

Außerdem sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die den im räumlichen Anschluss befindlichen Sportanlagen dienen.

### II. Allgemein zulässig sind:

1. Feuerwachen und sonstige Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr,
2. Gebäude und sonstige Einrichtungen des Katastrophenschutzes,
3. 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 Einrichtungen für Gesundheit und Fitness, Schulungs- und Aufenthaltsräume, Besprechungsräume, Umkleideräume, Duschen usw.,
- die den unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecken dienenden haustechnischen Einrichtungen, wie Küche und zugeordnete Lagerräume,
- Funkeinsatzzentralen und ähnliche Einrichtungen,

- Büros für Wehrleiter, Wehrführer oder Personen mit besonderen Funktionen innerhalb der Feuerwehr wie Geräte-, Jugendwart usw.,
  - Übungsräume und -einrichtungen, einschließlich Schlauchturm,
  - Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge sowie Feuerwehrmitglieder, Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen der Feuerwehr,
  - Flächen für Abfall-, Wertstoff- und Gefahrstoffcontainer
4. Ergänzende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Hauptnutzungszweck stehen sowie erforderliche Nebenanlagen, wie insbesondere sonstige Stellplätze, einschließlich unterirdischer und überdachter Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Elektroladestationen für vorgenannte Fahrzeuge und öffentliche Toiletten.
  5. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die den im räumlichen Anschluss befindlichen Sportanlagen dienen, wie insbesondere Sanitär- und Umkleieräume, Räume für Personal, Geräte-, Lagerräume u.Ä.
  6. 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. Hierzu zählen z.B. auch Pumpstationen und Einrichtungen zur Druckerhöhung oder -verminderung für o.g. Zwecke, die nicht der Versorgung des Gebiets selbst dienen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
  7. 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 eingespeist wird.
  8. Bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wie z.B. Anlagen für den aktiven Schallschutz (z.B. Schallschutzwand).

## 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 Nebenkörper, wie z.B. Anbauten, Garagen usw.

**Bezugspunkt** für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).

Als **Gebäudehöhe (GH)** gilt der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante der Dachkonstruktion).

Die im Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe beträgt

120,00 m über NHN als Höchstmaß – entsprechend ca. 15,00 m über dem Niveau des Kreuzungsbereichs „Ramersbacher Straße“ und der Straße „Am Schwimmbad“ [LANIS].

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Nebenanlagen überschritten werden. Hierzu zählen z.B. Absturzsicherungen, Anlagen, die der Telekommunikation und der Warnmeldung dienen (z.B. Antennenanlagen und Sirenen) sowie technische Aufbauten zur Erzeugung von Energie, Lüftungsanlagen usw.

### 1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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 den gesamten Geltungsbereich.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Für die nördlich verlaufende Geltungsbereichsgrenze wird festgesetzt, dass kein Grenzabstand erforderlich ist.

Des Weiteren können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand und über 50,00 m Länge errichtet werden.

### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Ist eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wird vorliegend verzichtet.

## 2 Hinweise und Empfehlungen

### 2.1 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 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.

### 2.2 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 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.

## **2.3 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'.

## **2.4 Kampfmittelfunde**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkriegs. Kampfmittelfunde können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden oder der Verdacht bestehen, dass Kampfmittel vorhanden sind, sind die Aushubarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Allen-Straße 1, 56077 Koblenz, oder die Polizei zu informieren. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen. Eine Sondierung der Flächen wird vor Baubeginn empfohlen.

## **2.5 Bodendenkmäler**

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Dennoch können im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten. 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 Flurdenkmäler bzw. Bodendenkmäler

durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (Landesmuseum) 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 Ablieferungspflichten gemäß § 16-21 DSchG RLP sind zu beachten.

Der Erschließungsträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) sowie darauf hinzuweisen, dass der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail oder telefonisch anzuzeigen ist.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 € geahndet werden. Der Vorhabenträger ist darauf hinzuweisen, dass auch die bauplanenden und bauausführenden Unternehmen entsprechend zu unterrichten sind.

## 2.6 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.

## 2.7 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiet der Ahr. Für Baumaßnahmen im ÜSG sind gemäß § 78 Abs. 5 WHG Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

Des Weiteren wird für den Planbereich auf § 31 LWG hingewiesen, d.h., dass alle Geländeveränderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb eines 40 m breiten Streifen



zum Gewässer (Ahr) einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach Landesbauordnung zu erteilen ist.

## 2.8 Radonbelastung

Für das Plangebiet liegt eine mäßige Radonbelastung vor. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird daher empfohlen. Die Ergebnisse sollten 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.

## 2.9 Vorschläge zu lärmindernden Maßnahmen

Zur Minderung der Geräuschimmissionen an - in der Umgebung befindlichen - Wohnbebauung sind die sog. Alarmstellplätze durch eine Lärmschutzwand mit mind. 2,00 m Höhe über dem Niveau der ausgebauten Parkplätze abzuschirmen. Die Lage ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die konkrete Lage und Höhe der Lärmschutzwand ist im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zu bestimmen und im nachfolgende Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Zur Reduktion der Lärmbelastung an der umliegenden, schutzwürdigen Bebauung wurden in der „Schallimmissionsprognose“ des Ingenieurbüros Audiotechnik-Loch lärmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlage können diese jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden, sondern dienen als Empfehlung.

- **Ampelanlage:** Durch eine Ampelanlage kann der Einsatz von Martinshörnern auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses weitestgehend vermieden werden.
- **Schallschutzwand:** In einer vorangehenden Untersuchung wurde eine östlich an der Pkw-Parkfläche verlaufende Schallschutzwand vorgeschlagen und in der aktuellen Planung umgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahme wurde als Auflage zum Lärmschutz festgelegt. Die Maßnahme wurde in der Untersuchung bereits berücksichtigt.
- **Lkw Bremsanlagen:** Die Druckluft-Bremssysteme der Einsatzfahrzeuge sollten alle mit lärmarmen Bremsanlagen (Schalldämpfer an den Luftdruckventilen) ausgestattet werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme wurde als Auflage zum Lärmschutz festgelegt. Die Maßnahme wurde in der Untersuchung bereits berücksichtigt.
- **Rüstarbeiten:** Die Rüstarbeiten nach dem Einsatz sind in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) in der Halle bei geschlossenen Hallentoren durchzuführen.

- **Unterweisung:** Die Mitarbeitenden und Einsatzkräfte sollten durch Unterweisungen und Aushänge für die Thematik der Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft sensibilisiert werden und Handlungsempfehlungen zur Reduktion vermeidbarer Lärmeinwirkungen erhalten.