

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Satzung Juni 2025

Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365), zuletzt mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** – vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)** vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)** in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung vom 30. November 2000 (GVBl. 2015, 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98).

I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:

- Straßenbegrenzungslinie
- Breiten der Verkehrsflächen
- Abstände von vorhandenen Punkten, Linien und Grenzen
- Abstände der Baugrenzen zu bestehenden Punkten, Linien und zu den Straßenbegrenzungslinien

Die Bestimmungen des § 125 Abs. 3 BauGB werden hiervon nicht berührt.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 15 BauNVO)

Urbanes Gebiet (Planbereiche MU1 und MU2)

(gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 & 5 BauNVO sind folgende Nutzungen **zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche < 800 qm; unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (siehe Anhang 2), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen bzw. Arten baulicher oder sonstiger Anlagen **unzulässig**:

1. Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken),
2. Selbstständige Werbeanlage ohne Betriebsstätte bzw. Werbeanlagen für Fremdwerbung, die keinen unmittelbaren Bezug zur Stätte der Leistung hat,
3. Sonstige Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen).

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO **unzulässig**:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstelle.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die Gebäudehöhe (GH).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im Einzelfall kann die Obergrenze überschritten werden, wenn bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude in der Senkrechten über der Bezugsebene festgesetzt. Konstruktiver Bezugspunkt der Messung für die Gebäudehöhe ist die an die Straßenverkehrsfläche (fertige Ausbauhöhe) angrenzende Grundstücksfläche. Die zulässige Höhe darf für Dachaufbauten und Schornsteine geringfügig überschritten werden.

Urbanes Gebiet (Planbereiche MU1 und MU2):

1. Grundflächenzahl GRZ: höchstens 0,8
2. Geschossflächenzahl GFZ: höchstens 3,0
3. Höchstzulässige Zahl an Vollgeschosse: 3
4. Maximale Gebäudehöhe: 12 m

3. Bauweise

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

1. Innerhalb des Urbanen Gebiets wird für den Planbereich MU 1 gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
2. Innerhalb des Urbanen Gebiets wird für den Planbereich MU 2 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Plangebiets werden die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine unterschiedliche Begrenzung in den einzelnen Geschossen erfolgt nicht.

Gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baulinien und Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bzw. Anlagenteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (0,5 m).

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1. Planbereich MU1

1. Die Errichtung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
2. Nicht überdachte Stellplätze können abweichend von Nr. 1 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird.
3. Garagen sowie überdachte Stellplätze bzw. Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2. Planbereich MU2

1. Die Errichtung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
2. Nicht überdachte Stellplätze können abweichend von Nr. 1 auch vor der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße errichtet werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus in den seitlichen Abstandsflächen von Außenwänden oberirdischer Gebäude i.S.d. BauNVO.
3. Garagen sowie überdachte Stellplätze bzw. Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen

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

1. **Sonstige Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Bauflächen und in den seitlichen Abstandsflächen von Außenwänden oberirdischer Gebäude zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO zu beachten. Geringfügige Abweichungen können sich nur durch die jeweilige Bestandssituation ergeben.
2. **Freistehende Werbeanlagen** sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Bauflächen zulässig. Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze / Baulinie und einem Abstand von 50 cm zur öffentlichen, kommunalen Verkehrsfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Maßgeblich sind die Außenkanten der Anlage.
3. **Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung** mit Telekommunikationsdienstleistungen sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den vorgesehenen Flächen für Versorgungsanlagen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können in begründeten Fällen solche Anlagen auch auf den Grünflächen und auf öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dürfen jedoch dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe, Beruf, Einrichtungen oder Veranstaltungen dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

7. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

1. Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Rad- und Gehweg“, „Öffentliche Parkflächen“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

2. Die Lage und die Dimensionierung der Leitungszonen in den Verkehrsflächen sind mit den Telekommunikationsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten abzustimmen.

Hinweis: Die Lage und die Dimensionierung der Leitungszonen in den Verkehrsflächen sind mit den Telekommunikationsunternehmen rechtzeitig vor Erschließung abzustimmen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 und 16 b) BauGB)

1. Die im Nordosten des Plangebietes dargestellten Leitungsrechte werden als „Notwasserweg“ für Starkregenereignisse festgesetzt.
2. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die dauerhafte Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist auf den umgrenzten Flächen verboten.

9. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 5 WHG)

9.1. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist zu sammeln und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

9.2. Abwasservermeidung

1. Der Anfall von Abwasser ist gemäß Bundes- und Landesgesetzgebung (WHG; LWG) so weit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.
2. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen bspw. durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden.
3. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mindestens 0,5 cm breiten Fugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

9.3. Rückhaltung und Versickerung

1. Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet bzw. zurückgehalten werden kann.
2. Auf den Grundstücken sind gemäß den Vorgaben der Stadtwerke entsprechende Rückhaltesysteme für das anfallende Niederschlagswasser vorzusehen.
3. Die Ableitung von Drainagewässern in die Kanalisation ist nicht gestattet.

10. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und gegen Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a-d BauGB) (siehe Anlage 1)

Festsetzung zur Überflutungsvorsorge

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) i.V.m. Abs. 3 BauGB)

1. Bei der Errichtung von Gebäuden wird die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses mit mindestens 20 cm festgesetzt.
2. Die Höhe der Oberkante wird dabei als Mindesthöhe in der Senkrechten über der Bezugsebene festgesetzt. Die Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche an höchster Stelle.

3. Aufgrund topografischer Gegebenheiten können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn Objektschutzmaßnahmen, beispielsweise nach DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752, ergriffen werden oder eine Gefährdung nachweislich ausgeschlossen werden kann.
4. Kellergeschosse und Räume, die sich unterhalb des Erdgeschosses befinden, sind gegen Überflutungen mit geeigneten Schutzmaßnahmen, analog zu Nr. 3, zu sichern.
5. Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (z.B. Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.
6. Bei der Modellierung, Befestigung und Anlage der jeweiligen Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass Oberflächenwasser im Starkregenfall nicht gezielt auf unterliegende bzw. benachbarte Grundstücke geleitet wird.
7. Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses sowie die sonstigen Objektschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hinweis: Starkregenereignisse können und müssen nicht immer vollständig durch das Entwässerungssystem aufgenommen werden, sodass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Es gilt Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum zu kombinieren. Ziel ist es, Schäden bei Starkregenereignissen durch abfließendes Wasser auf der Oberfläche zumindest zu reduzieren, wenn möglich zu verhindern.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Plangebiet gilt ein Schallschutzkonzept, das bei Ersatz-, An- oder Umbauten im Bereich von Bestandsbebauungen sowie für Neubebauungen auf freien Flächen zum Tragen kommt. Es umfasst nachfolgende Maßnahmen:

11.1. Festsetzung zum passiven Lärmschutz

11.1.1. Maßgeblicher Außenlärmpegel (V1)

Bei Ersatz-, An- oder Umbauten im Bereich von Bestandsbebauungen sowie für Neubebauungen auf freien Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung (gemäß der Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens bzw. Anhang 3) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

11.1.2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtung (V2)

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind im westlichen Teil des Plangebiets (grün schraffierte Fläche gemäß der Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens bzw. Anhang 3) bei Ersatz-, An- oder Umbauten im Bereich von Bestandsbebauungen sowie für Neubebauungen auf freien Flächen in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlüftung – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

11.1.3. Außenwohnbereich (V3)

Für einen Außenbereich einer Wohnung bei Ersatz-, An- oder Umbauten im Bereich von Bestandsbebauungen sowie für Neubebauungen auf freien Flächen ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von höchstens 64 dB(A) erreicht wird.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 & 3 LBauO und § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und 44 ff. BNatSchG)

1. Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Maßnahmen zum Bodenschutz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)

1. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
2. Zum Schutz des Oberbodens sind Maßnahmen gemäß DIN 18915 zu ergreifen, d.h. keine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterialien sowie keine Verdichtung des Oberbodens durch Baufahrzeuge.

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (grünordnerische Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25 Buchst. a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. a BauGB)

1. Gemäß der Planzeichnung wird der Magnolienhain sowie der unter Denkmalschutz stehende „Christliche Friedhof Niederau“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
2. Die restlichen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen bzw. als Verkehrsbegleitgrün/Uferböschung festgesetzt.

2.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A2)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang 1: Pflanzlisten) vorzunehmen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
2. Die Abstände zwischen den Gehölzgruppen sind so zu wählen, dass die Durchgängigkeit für die Luftzirkulation gewährleistet bleibt.

2.3. Begrünung des Baugebiets

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1. Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Aufenthaltsbereich (z.B. Terrasse) dienen, sind als Vegetationsflächen mit hauptsächlich heimischen standortgerechten Pflanzarten herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Es ist nur die Verwendung von offenporigen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) sind nur bis zu 10% der Gesamtsumme der nicht überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Hierzu gehören auch artenarme, flächige Steinschüttungen mit wenig oder ohne Bepflanzung (bspw. Schottergärten, Schotterbeete, Steingärten), sowie Kunstrasen und sonstige artenarme Oberflächen.

2.4. Begrünung baulicher Anlagen/Dachbegrünung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

1. In den Planbereichen MU 1 und MU2 sind die Flachdächer (Dachneigung 0-10°) von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% zu begrünen (Mindestfläche für Dachgrün).
2. Die zu begrünenden Dachflächen können gebündelt auf einem oder mehreren Dächern errichtet werden, sofern die Summe aller zu begrünenden Dachflächen mindestens der Mindestfläche für Dachgrün entspricht.
3. Die Oberseiten von technischen Anlagen, Dachaufbauten, Luken und Fenster sind keine Dachflächen und werden nicht in die Bilanzierung der zu begrünenden Dachflächen aufgenommen. Die Pflicht nach Nr. 1 gilt auch nicht für
 - a) unterirdische Bauten,
 - b) genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 Abs. 1 LBauO RLP,
 - c) Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
 - d) Traglufthallen und Zelte sowie
 - e) Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren,
 - f) Solarcarports in Leichtbauweise oder Solarfaltdachkonstruktionen.
4. Die Dachbegrünungen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Bei Tiefgaragen hat die Stärke 50 cm zu betragen.
5. Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepasstem, vorzugsweise heimischem Pflanz- und Saatgute (Sedumsprossen sowie mindestens 20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) zu erfolgen.

Hinweis: Ein kombinierter Einsatz mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist möglicherweise erforderlich.

2.5. Begrünung von Stellplatzanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

1. Private und öffentliche Stellplatzanlagen sind durch die Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang 1: Pflanzlisten) zu gliedern.
2. Pro zehn nicht überdachter PKW-Stellplätze ist eine Baumpflanzung vorzunehmen.
3. Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit einem Baumschutz oder durch Hochbords zu sichern.
4. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mindestens einen Radius von 1,00 m betragen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 12 cbm betragen.
5. Die Baumscheiben sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen bzw. mit Rasen zu begrünen.
6. Pflanzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 1,5 m vorzusehen.
7. Geringfügige Abweichungen zu diesen Festsetzungen können sich nur durch die jeweilige Bestandssituation ergeben.

2.6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Allee/Baumreihe entlang der Hauptstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang 1) vorzunehmen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz)

3. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

(nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet. Ausgenommen sind Nutzungsänderungen im Bestand oder Umbauten von Bestandsgebäude ohne Erweiterung bzw. im Zuge einer Nutzungsänderung.

3.1. Fassade

1. Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen.
2. Weiterhin zulässig sind Holzverkleidungen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen.
3. Als Gebäudeaußenfarbe sollen helle Farben verwendet werden. Solarpaneele in abweichender Farbgebung sind zulässig.
4. Unzulässig sind reflektierende Plattenwerkstoffe, vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidung mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

3.2. Dächer

3.2.1. Dachform

1. Im Plangebiet sind alle Dachformen für Haupt- und Nebengebäuden sowie für überdachte Stellplätze und Garagen zulässig.
2. Die Dachflächen sind nach Maßgabe der Textziffer III. 2.4 zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht sind genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 Abs. 1 LBO ausgenommen.

3.2.2. Dachneigung

1. Die Dachneigungen darf höchstens 45 Grad betragen.
2. Gründächer mit einer Neigung von unter 2 Grad erfordern besondere Maßnahmen zur Dachentwässerung und sind nachzuweisen.

3.2.3. Dachfarbe/-material

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden; ausgenommen sind hiervon in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

3.2.4. Dachaufbauten

1. Staffelgeschosse sind auf maximal 2/3 der jeweiligen darunter liegenden Gebäudegrundfläche zulässig.
2. Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens zwei Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m bei straßenzugewandten Fassadenseiten und um mindestens 1,50 m bei sonstigen Fassadenseiten zurückzusetzen.
3. Es ist maximal 1 Staffelgeschoss zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(nach § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO Rheinland-Pfalz)

Der räumliche Geltungsbereich der nachstehenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.1. Gestaltung der Stellplätze

1. Für jeweils zehn Stellplätze ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.
2. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe muss mindestens 4 qm groß und mindestens 1,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 12 cbm betragen.

4.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

1. Die im Plan als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile ausgewiesenen Flächen sind, sowie sie nicht nach § 12 oder § 14 BauNVO genutzt werden, zu begrünen und zu pflegen. Das großflächige Anlegen von Schottergärten / Schotterbeeten / Steingärten von mehr als 15 qm Gesamtläche ist nicht zulässig.
2. Die Flächen von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
3. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
4. Die Geländehöhen sollen sich an den Erschließungsstraßen (fertige Straßenausbauhöhen) orientieren. Auffüllungen und Abgrabungen sind so vorzunehmen, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird bzw. erkennbar bleibt.

5. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestalt von Werbeanlagen

(nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

Der räumliche Geltungsbereich der nachstehenden örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5.1. Allgemeine Definition

1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe, Beruf, Einrichtungen oder Veranstaltungen dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
2. Neben Schildern aller Art, Werbefahnen, Bannern, Spanntransparenten, sonstigen Anschlägen und Plakatierungen, Beschriftungen, Bemalungen, Beklebungen, werbewirksamen Markisen und sonstigen Sonnenschutzeinrichtungen, Licht- und akustischen Werbungen, Warenautomaten und Schaukästen gilt die Satzung auch bei für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen, welche offensichtlich dem Zweck der Werbung dienen.
3. Schilder unter 0,25 qm für Namen, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten etc., Plaketten oder ähnliche Hinweise auf Eigentümer, Stifter, Künstler oder Baugeschichte fallen nicht unter die Bestimmungen dieser Satzung.
4. Bei Werbeanlagen ist zu unterscheiden, ob es sich um Eigenwerbung an der Stätte der Leistung oder ob es sich um Fremdwerbung fernab der Stätte der beworbenen Leistung handelt:
 - a. Werbeanlagen in unmittelbarer Nähe zum Gewerbe, auf das hingewiesen werden soll, gehören zur **Eigenwerbung an der Stätte der Leistung**. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich u.a. nach § 14 BauNVO i.V.m. Textziffer II.6 Flächen für Nebenanlagen)

- b. Selbständige, unabhängige Werbeanlagen, fernab der Stätte der beworbenen Leistung gelten als **Fremdwerbung** und sind i.S.d. Bauplanungsrecht nicht als Nebenanlage zu werten.
- 5. Schaufenster- oder Fensterbeklebungen:
 - a. Vollflächig mit einem Werbe- oder Bildmotiv beklebte Fenster sind genehmigungspflichtig. Wird die Fensterfläche in der Identifikationsfarbe des Unternehmens beklebt, so zählt die gesamte farbige Fläche als Werbeanlage, auch wenn das eigentliche Werbemotiv kleiner ist.
 - b. Maximal 20% je Glasfläche als zusammenhängende Fläche kann ohne baurechtliche Genehmigung angebracht werden. Zur Bemessung wird jede Glasfläche einzeln betrachtet.

5.2. Allgemeine Anforderungen

- 1. Werbeanlagen haben sich nach Größe, Höhe, Anzahl, Art der Gestaltung (Proportion, Form, Material und Farbe) und Konstruktion in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen und müssen dem Gebäude entsprechen, an dem sie installiert sind.
- 2. Werbeanlagen dürfen die Gebäudestruktur, die Geschossigkeit die Fassadengliederung sowie prägende architektonische Gestaltungselemente nicht überdecken.
- 3. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden.

5.3. Anzahl

- 1. Es sind maximal 2 Werbeanlagen je Gebäudeseite zulässig. Sofern sie störend in die freie Landschaft wirken, sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2. Sind in einem Gebäude mehr als 2 Stätten der Leistung, so ist für jede weitere Stätte der Leistung nur eine Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.
- 3. Im Bereich vor der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche sind zusätzlich maximal 2 Hinweistafeln oder Hinweispfeile je Zufahrt zulässig.
- 4. Sofern mehrere Stätten der Leistung auf einem Baugrundstück vorhanden sind, kann im Bereich vor der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche zusätzlich eine Sammelwerbeanlage je Zufahrt errichtet werden.

5.4. Größe

- 1. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche darf 10 % pro Gebäudeseite nicht überschreiten. Grundlage der Berechnung ist die Brutto-Fläche der Fassadenwand einschließlich der Flächen aller Öffnungen.
- 2. Im Bereich vor der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche bzw. an den Zufahrten sind Hinweistafeln oder Hinweispfeile nur bis zu einer Größe von maximal 1,50 x 1,00 m (Höhe x Breite) zulässig. Sammelwerbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 3,50 x 1,50 m (Höhe x Breite) zulässig. Maßgeblich sind die Schildaußenkanten.

5.5. Anbringungsort

- 1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden sowie im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und bis 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 3. Im Bereich vor der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche gilt eine Höhenbeschränkung von 6,0 m. Die Maximalhöhe gilt an der Oberkante der Werbeanlage in der Senkrechten über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 LBauO.
 - a. Werbeanlagen an Gebäudeseiten dürfen nur parallel zur Außenwand angeordnet werden.
 - b. Bei Lochfassaden sind Einzelbuchstaben oder Leuchtkästen horizontal in der Brüstungszone oder vertikal an jedem zweiten Fassadenpfeiler zulässig.
 - c. Bei Bandfassaden sind Einzelbuchstaben oder Leuchtkästen bei horizontalen Fensterbändern im Brüstungszone oder bei vertikalen Fensterbändern an jedem zweiten Fassadenpfeiler zulässig.

- d. Bei Gebäuden mit Giebelseiten enden Fassadenschilder mit der Oberkante unterhalb der Traufe und sind nur in der Brüstungszone zulässig. Werbeanlagen in Giebeldreiecken sind nicht zulässig.
- e. Die Brüstungszone ist der Bereich zwischen Unterkante lichte Fensteröffnung des oberen Geschosses und der Oberkante lichte Fensteröffnung des unteren Geschosses.
- f. In der Brüstungszone haben die Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 20 cm vom unteren und oberen Brüstungszonenrand einzuhalten.
- g. Gebäudeecken sind grundsätzlich ab der äußeren Fensterkante von Werbeanlagen freizuhalten.

5.6. Art

- 1. Im Gebiet sind folgende Werbeanlagen nicht zulässig:
 - a. Fremdwerbung,
 - b. Lichtprojektionswerbung,
 - c. Werbeanlagen mit laufendem Licht oder Laufschrift,
 - d. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung und
 - e. sich bewegende Anlagen.
- 2. An Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs können abweichend andere Werbeanlagen und auch Fremdwerbung zugelassen werden, wenn die Eigenart des Gebiets und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB))

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 3 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – WHG)

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb eines nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerbaus, des Baus von Deichen und Dämme, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern (§ 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG RLP)

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des 40 Meter Gewässerstreifens der Nahe. Gemäß § 31 Abs. 1 LWG RLP bedarf die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG einer Genehmigung, wenn Sie weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung entfernt sind. Ferner bedürfen sie ebenfalls einer Genehmigung, wenn von ihnen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderung der Bodenoberfläche ausgehen können.

Denkmalschutz

Im Gebiet befindet sich die Denkmalschutzzone „Seitzenbachstraße/Hauptstraße – Christlicher Friedhof Niederau“, welche gemäß der §§ 3 und 5 Abs. 5 DSchG zu behandeln ist.

Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz – FStrG)

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb der Bauverbotszone im Sinne des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von bis zu 20 Metern außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teilen der Ortsdurchfahrten, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz – FStrG)

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb der Baubeschränkungszone im Sinne des § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn längs der Bundesfernstraßen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 40 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

VI. Hinweise und Kennzeichnungen

Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Verstöße gegen die gemäß § 88 LBauO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 89 LBauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Archäologie

Wenn auch im direkten Geltungsbereich des Plangebietes bisher keine kulturgeschichtlichen Denkmäler und Funde bekannt geworden sind, so ist jedoch wegen früherer Funde in der Nachbarschaft bei den Ausschachtungsarbeiten besondere Aufmerksamkeit geboten. In jedem Falle ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG §17) unverzüglich den Fachbehörden der Kreisverwaltung Birkenfeld bzw. dem Rheinischen Landesmuseum Trier zu melden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 -21 DSchG RLP).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Geologiedatengesetz die Durchführung einer Bohrung bzw. einer 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://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Altlasten

Bei Tiefbauarbeiten innerhalb der Altlastenverdachtsfläche ist auf organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbungen oder bodenfremde Stoffe zu achten. Sollten diese festgestellt werden, so ist die weitere Vorgehensweise mit der SGD Nord Regionalstelle WAB Koblenz (Ansprechpartner: Herr Caratiola, Tel.: 0261/1202911) abzustimmen.

Bauarbeiten

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Boden und Baugrund

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist.

Hochwasservorsorge

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs der Nahe es wird darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen eine Hochwasserbeeinträchtigung möglich ist. Neue Vorhaben sollten daher gemäß § 78b Abs. 1 WHG in einer diesem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwert durch Hochwasser anzupassen.

Löschwassermenge/Brandbekämpfung

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW-Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte nicht mehr als 100 Meter betragen. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 ist Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 40666 zu kennzeichnen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen (Fassung Mai 2021) zu errichten.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o.a. Baubestimmungen verlangt werden.

Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sollten geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Reflektionen/Blendwirkung von PV-Modulen

Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung von PV-Modulen ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der B 41 ausgeschlossen ist. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen des Schienenverkehrs gänzlich ausgeschlossen sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflektionen kommen sollte, seitens der des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Versorgungsleitungen

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme Strom- und Gasversorgungsleitungen betreiben, auf die bei der Planaufstellung und Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen ist. In erster Linie geht es hier um die an dem Brückenbauwerk hängende Gas-Verteilleitung, über die das Gebiet „Struth-Neuweg“ mit Erdgas versorgt wird. Hier muss daher zu gegebener Zeit unsererseits ein Ersatz-Neubau angestoßen werden. Sollten bei der Bauausführung Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. den gesetzlichen Bestimmungen. Zu Ihrer Information fügen wir einen aktuellen Auszug aus unseren Bestandsplänen bei. Bei weiteren Fragen stehen unsere Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner sind unsere Mitarbeiter Herr Bühl für das Stromnetz, Tel.: 06781/55-3262, Email: klaus.buehl@westnetz.de und Herr Engelhardt für das Gasnetz, Tel.: 0671/89665-2009, Email: tim.engelhardt@westnetz.de.

Die Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb des Bereichs der Baubeschränkungszone sind dem LBM Badkreuznach anzuzeigen. Entsprechende Anträge sind an dem LBM Badkreuznach über die Straßenmeisterei Kirn (Mackenbacher Weg 90 in 55606 Kirn, Mail: sm-kirn@lbm-badkreuznach.rlp.de) zu richten.

Tiere und Pflanzen

Zu rodende Gehölze innerhalb des Plangebietes können europäische Vogelarten potenziell als Brutstätten dienen. Der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (im Zeitraum 1. März bis 30. September) ist einzuhalten. Rodungs- und Rückbauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sollten nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

durchgeführt werden. Sollten Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.

Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B.: Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden (V4).

Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist in den gesamten Bauablauf eingebunden und stimmt sich mit der Bauleitung sowie im Bedarfsfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde ab.

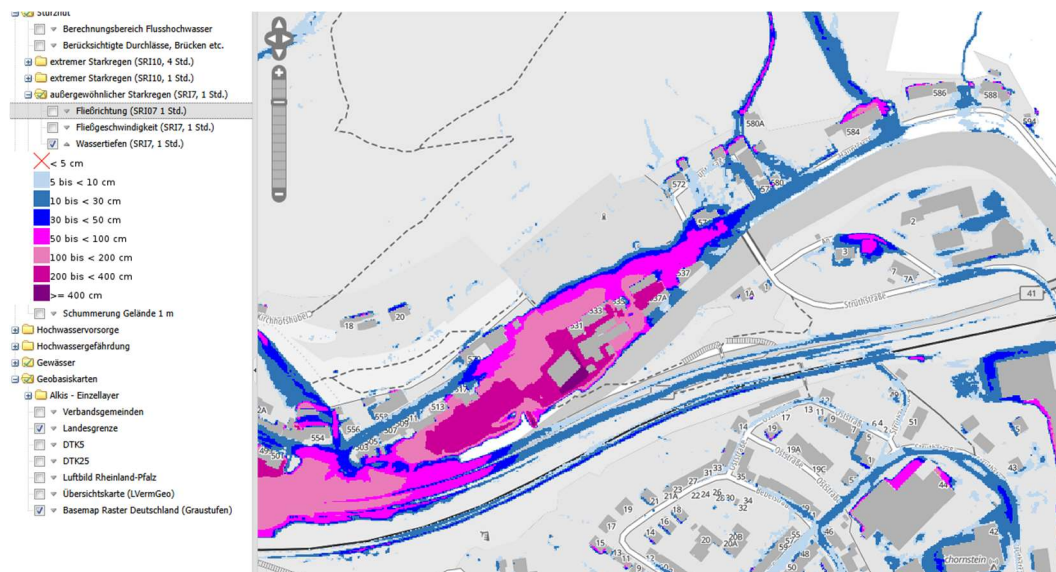
Die ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe der Information und Aufklärung über Bautätigkeiten und notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, sowie im vorliegenden Fall die Verhinderung von Individualtötungen und Brutverlusten besonders geschützter Vogelarten. Darüber hinaus führt die ÖBB auch ggf. erforderlich werdende Sicherungs- und Rettungsmaßnahmen durch. Somit kommt der ÖBB im vorliegenden Fall die zentrale Aufgabe zu, rückzubauende Bauwerke unmittelbar vor Beginn der Arbeiten an dem jeweiligen Bauwerk auf Vogelbrut zu kontrollieren. Bei Rückbauarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison wird dagegen keine ÖBB erforderlich (V5).

5.6.1. Erschließungsbeiträge

Für die Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen ist die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Idar-Oberstein in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

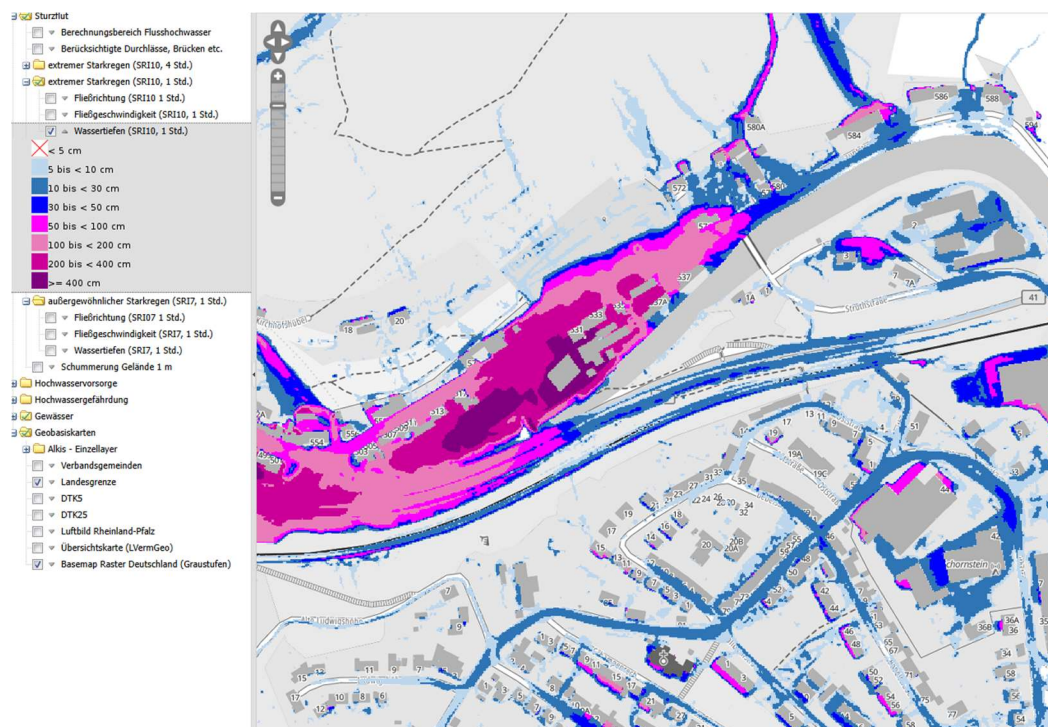
VII. Anlage 1

Abbildung 1 Außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7, 1 Std.)



QUELLE: STARKREGENGEFAHRENKARTE DES LANDES RHEINLAND-PFALZ, AUFGERUFEN AM 23.01.2025.

Abbildung 2 Extremer Starkregen (SRI 10, 1 Std.)



QUELLE: STARKREGENGEFAHRENKARTE DES LANDES RHEINLAND-PFALZ, AUFGERUFEN AM 23.01.2025.

Aufgestellt:

Idar-Oberstein, den 21.05.2025

Stadtverwaltung Idar-Oberstein
Stadtbauplanung/ Stadtplanung

i.A.

gez .

T. Karrenbauer
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Ausgefertigt:

Idar-Oberstein, den 26.06.2025

Stadtverwaltung Idar-Oberstein

gez .

Frühauf

Oberbürgermeister
Idar-Oberstein

Anhang 1: Pflanzlisten

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten für die Anpflanzungen wird empfohlen und sind i.V.m. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch verbindlich vorgeschrieben:

Tabelle 1 Pflanzliste 1 (Geschlossene und gruppenartige Baum- und Strauchpflanzungen)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvaticus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Weißdorn	Crataegus monogyna, C. laewgata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Tabelle 2 Pflanzliste 2 (Fassadenbegrünung)

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Knöterich-Arten	Polygonum spec.
Echter Wein	Vitis-Hybriden

Tabelle 3 Pflanzliste 3 (Baumpflanzungen)

Muldenfläche:	
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Salweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Bestandsniveaufläche:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Tabelle 4 Pflanzliste 4 (Pflanzungen von Stauden und Wasserpflanzen)

Froschlöffel	Alisma plantago-aquatica
Ufer-Segge	Carex riparia
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris

Anhang 2: Sortimentsliste

STADT IDAR-OBERSTEIN Einzelhandelskonzept

Sortimentsliste

durch den Stadtrat Idar-Oberstein am
5.12.2018 beschlossen.



Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-/ Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik und Akustik
- Sanitärwaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren, Uhren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte und Camping
- Tonträger
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör
- Farben und Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf
- Holz
- Installationsmaterial
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Matratzen
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel einschließlich Tiernahrung

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör

Anhang 3: „Schallkarte“

