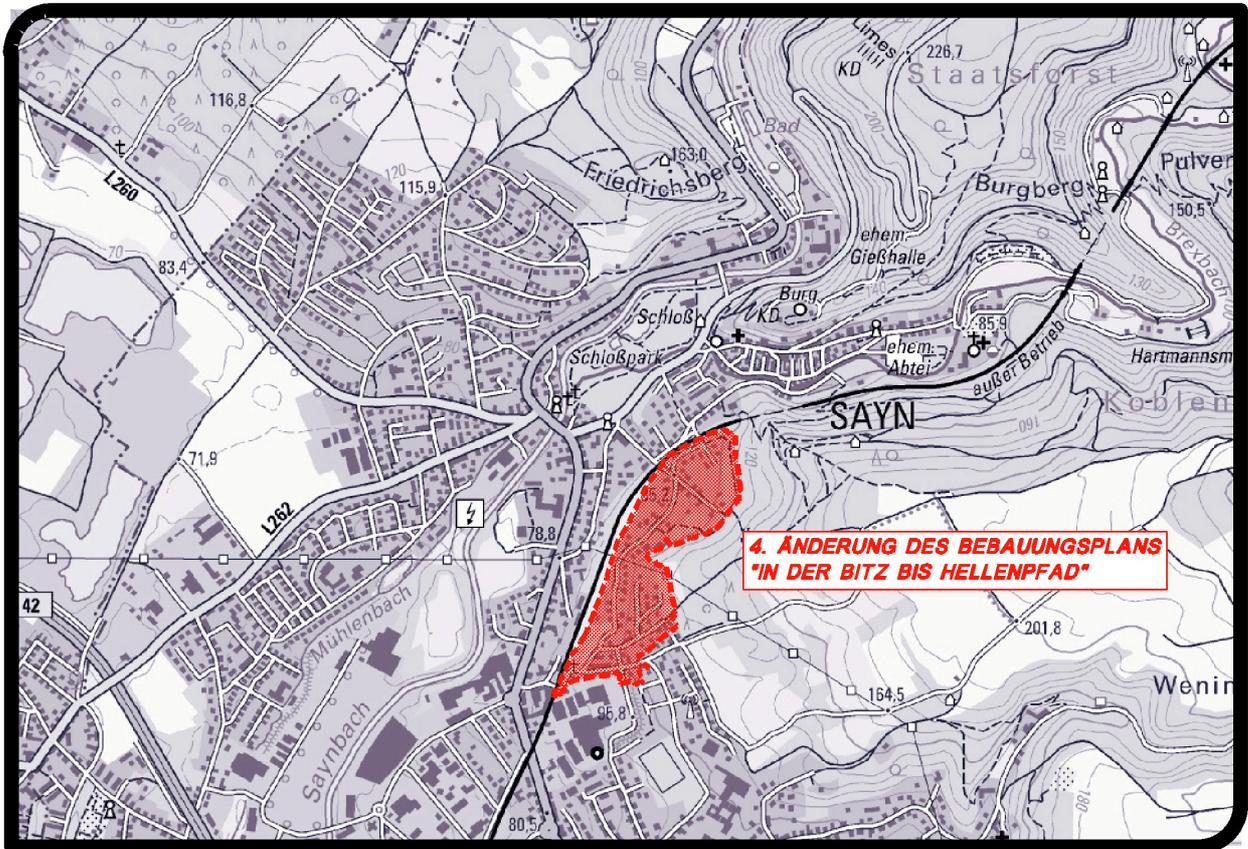


ÜBERSICHT



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "IN DER BITZ BIS HELLENPFAD"

STADT BENDORF
STADTTEIL SAYN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

MASSTAB: 1:2.500

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 459

DATUM: 22.03.2022

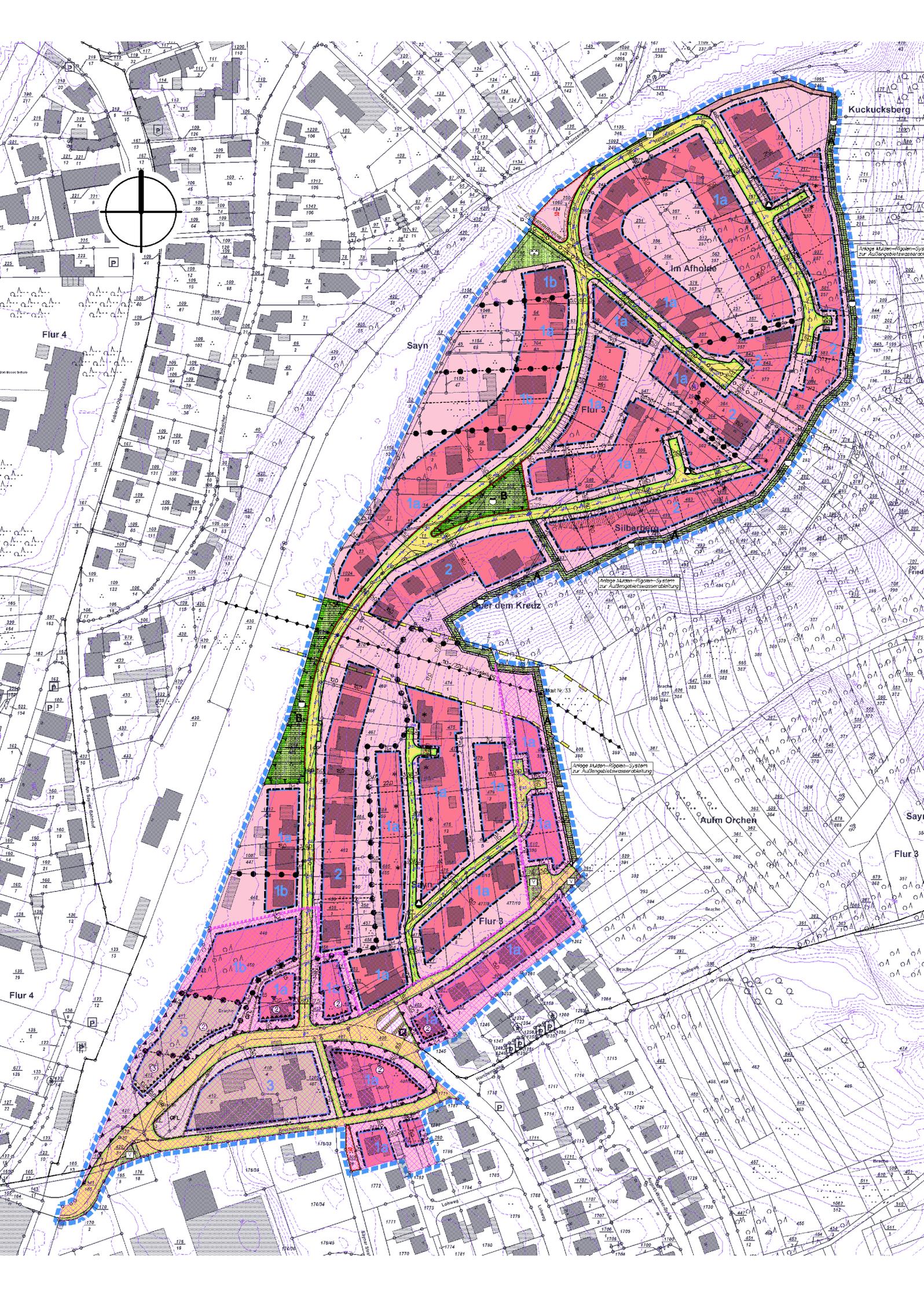
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



NUTZUNGSSCHABLONEN

1a

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. 0,8
BAUWEISE a 	DACHFORM FREI

1b

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. 0,8
BAUWEISE a 	DACHFORM FREI

2

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. 0,8
BAUWEISE a 	DACHFORM FREI

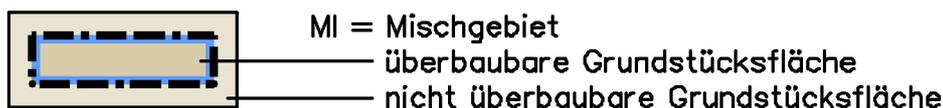
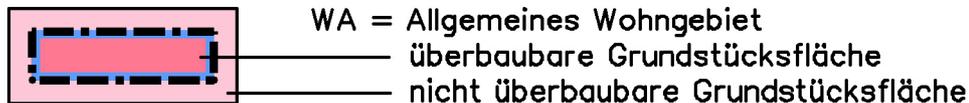
3

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
MI	II
GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. 1,2
BAUWEISE o	DACHFORM FREI

Gradientenhöhen (Straßenplanung) in m ü. NHN					
01	97,430	51	85,070	101	87,240
02	97,520	52	85,600	102	88,450
03	96,900	53	86,400	103	89,670
04	95,600	54	87,700	104	90,900
05	94,420	55	88,400	105	92,180
06	93,950	56	89,120	106	93,450
07	92,560	57	90,280	107	94,730
08	93,180	58	91,160	108	96,010
09	92,900	59	92,030	109	97,360
10	92,620	60	92,740	110	98,780
11	92,350	61	93,390	111	
12	92,070	62	94,030	112	
13	91,790	63	94,670	113	
14	91,510	64	94,880	114	
15	91,460	65	94,940	115	
16	91,410	66	95,430	116	
17	91,350	67	95,940	117	
18	91,050	68	96,440	118	
19	90,490	69	97,000	119	
20	89,990	70	97,690	120	
21	89,790	71	98,380	121	
22	89,680	72	99,070	122	
23	89,510	73	100,160	123	
24	89,050	74	101,570	124	
25	88,510	75	102,510	125	
26	87,890	76	102,940	126	
27	87,270	77	103,060	127	
28	86,650	78	103,650	128	
29	86,030	79	104,080	129	
30	85,380	80	83,510	130	
31	84,110	81	83,280	131	
32	82,800	82	83,720	132	
33	82,230	83	84,770	133	
34	81,740	84	85,930	134	
35	81,250	85	87,090	135	
36	81,130	86	88,260	136	
37	81,390	87	89,420	137	
38	81,660	88	90,580	138	
39	81,920	89	91,740		
40	82,120	90	92,900		
41	82,200	91	94,070		
42	82,290	92	94,960		
43	82,370	93	95,240		
44	82,570	94	95,580		
45	82,760	95	96,600		
46	82,960	96	97,760		
47	83,160	97	99,090		
48	83,480	98	100,590		
49	83,930	99	101,920		
50	84,380	100	86,060		



ZEICHENERKLÄRUNG



z.B. 0,4

Grundflächenzahl GRZ max.

z.B. (0,8)

Geschoßflächenzahl GFZ max.

II

Zahl der Vollgeschosse

a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



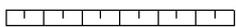
Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
– Öffentliche Parkfläche –



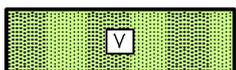
Fuß- und Radweg



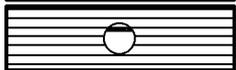
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers



Stützmauern (geplant)



Verkehrsgrün



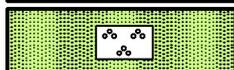
Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung



Flächen für die Abfallentsorgung (Mülltonnensammelstelle)



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

z.B. **A**

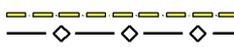
Ordnungsbereich für die Landspflege



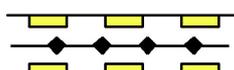
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen



Ferngasleitung mit Schutzstreifen (Quelle: PLEdoc GmbH)



110 kV / 220 kV – Freileitung mit Schutzstreifen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Fassade mit passivem Lärmschutz)

z.B. **②**

Schallschutzbereich



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. **1**

Ordnungsziffer



empfohlene Grundstücksgrenze



Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Bitz Bis Hellenpfad, in der Fassung der 2. Änderung"



Wirtschaftsweg

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Im Ordnungsbereich 3 gilt: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) Ziffer 1 BauNVO)

Im Ordnungsbereich 3 gilt:

Nutzungen im Sinne von § 6 (2) Ziffern 7 und 8 BauNVO:

- Tankstellen (Ziffer 7)
- Vergnügungsstätten (Ziffer 8)

sind nicht zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt: Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe (Ziffer 4)
- Tankstellen (Ziffer 5)

sind nicht zulässig.

Im Ordnungsbereich 3 gilt: Ausnahmsweise Nutzungen im Sinne von § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,5 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Im Ordnungsbereich 3 gilt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,7 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt:

Die Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

Im Ordnungsbereich 3 gilt:

Die Geschossflächenzahl GFZ max. 1,2

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen 1a, 1b, 2 und 3 gilt:

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Entsteht aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse ein freiwerdendes Kellergeschoss als Vollgeschoss nach § 2 (4) LBauO, so ist eine Überschreitung der maximalen II-Geschossigkeit um 1 Vollgeschosß zulässig. Dies gilt nicht bei Flachdachgebäuden und Gebäuden mit sehr flach geneigten Dächern (Dachneigung 0° bis 15°).

Staffelgeschosse sind im Plangebiet bei Flachdachgebäuden zulässig und werden wie folgt definiert: Staffelgeschosse (= kein Vollgeschoss) dürfen im Sinne des § 2 (4) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss auf allen Gebäudeseiten.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

Im Ordnungsbereich 1a, 1b und 3 gilt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 9,50 m

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 11,50 m

II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° (z.B. Flachdach, Pultdach)

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 9,00 m

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 10,00 m

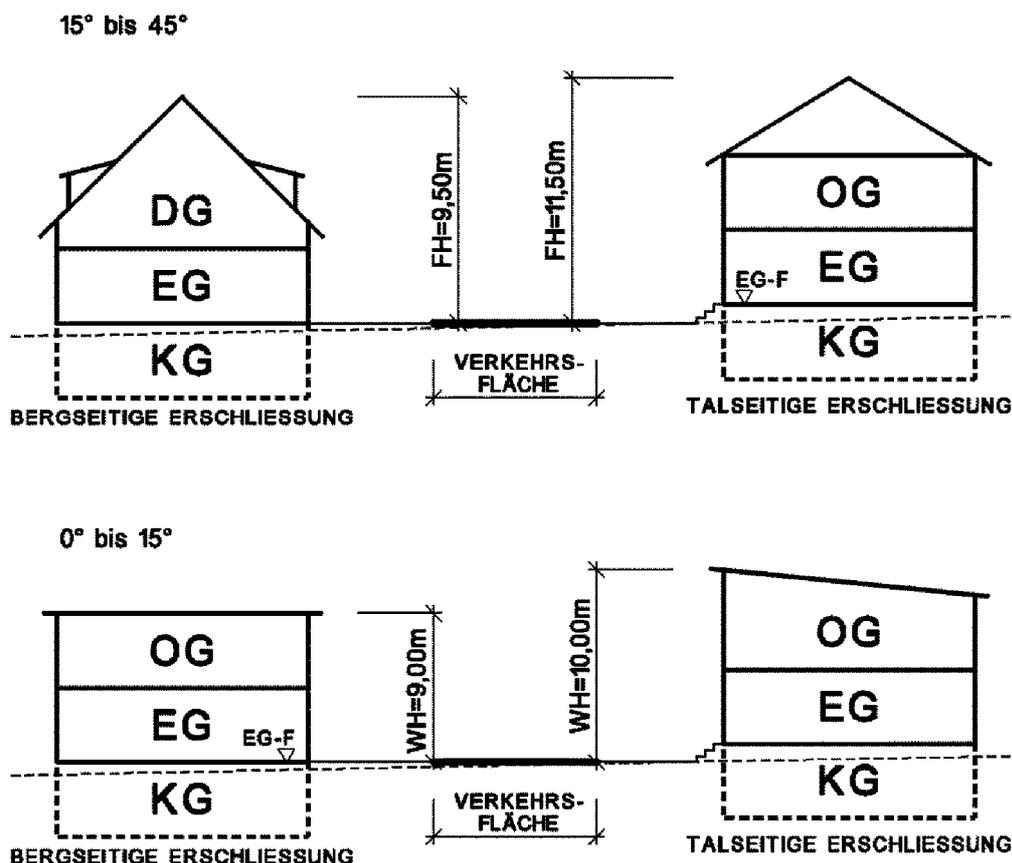


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung

Im Ordnungsbereich 2 (WA) gilt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 9,50 m

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe beträgt maximal 13,50 m

II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° (z.B. Flachdach, Pultdach)

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 9,00 m

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige First- bzw. Wandhöhe beträgt maximal 10,50 m

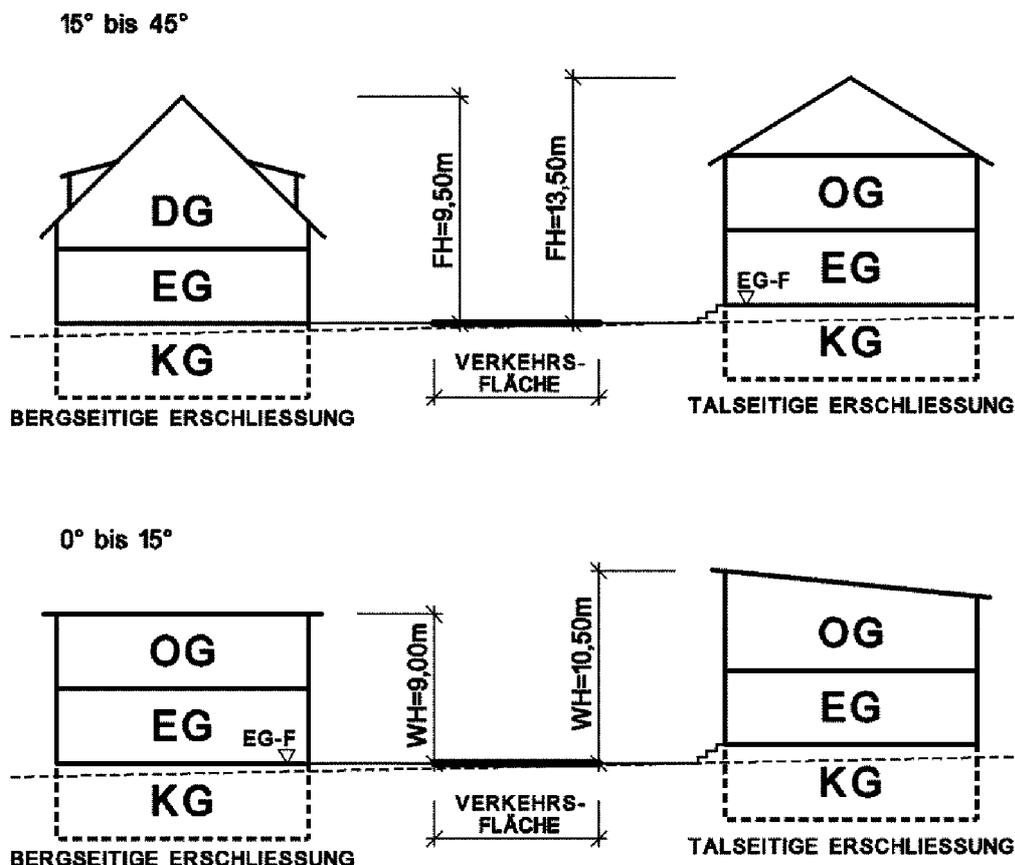


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung

Für alle zuvor genannten Ordnungsbereiche gelten folgende Maßbezugspunkte:

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)
- Wandhöhe bei Pultdachgebäuden am Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Über die festgesetzte max. Firsthöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

In den Ordnungsbereichen 1a, 1b und 2 gilt:

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

Im Ordnungsbereich 3 gilt:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

In den Ordnungsbereichen 1a und 2 gilt:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist entsprechend nur 1 Wohnung zulässig.

Im Ordnungsbereich 1b gilt:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 5 Wohnungen zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im Ordnungsbereich 3 gilt:

Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN / REGELUNGEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

8.1 ORDNUNGSBEREICH A – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Rigolen-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen.

Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Maßnahmen- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.2 ORDNUNGSBEREICH B - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 i. V. m. Ziffer 20 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Niederschlagswasserbeseitigung. Es sind innerhalb der Fläche Erdmulden zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugrundstücksflächen zulässig.

Die Einrichtungen (entsprechend einer fachtechnischen Planung) sind naturnah als Becken in Erdbauweise zu gestalten. Verbleibende Freiflächen sind als extensiv genutztes, artenreiches Dauergrünland zu entwickeln. Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist ebenfalls als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln und zu pflegen.

Maßnahmen- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.3 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE (§ 9 (1) Ziffer 14 i. V. m. Ziffer 20 BauGB)

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

9.1 ANTEILBEPFLANZUNG AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Auf den privaten Baugrundstücken im gesamten Plangebiet sind je 400 qm angefangener Grundstücksfläche anteilig

- 1 Baum II. Ordnung der beigefügten Artenliste oder
- 2 Obstbäume

zu pflanzen.

9.2 EINGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Entlang einer der seitlichen Grundstücksgrenzen im gesamten Plangebiet ist auf mindestens halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,00 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen) als Grenzbeepflanzung anzulegen, sodass in Teilbereichen ein insgesamt 2,00 m breiter Pflanzstreifen entsteht.

Die Bepflanzung ist mit 1,00 m Pflanzabstand unter Verwendung der Arten der beigefügten Artenliste vorzunehmen.

10 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

10.1 110-/220-KV-HOCHSPANNUNGSLEITUNG DER RWE-NETZSERVICE GMBH

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung der RWE. Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen werden nachrichtlich dargestellt bzw. festgesetzt.

Der Schutzstreifen ist von Bauwerken freizuhalten.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 7,00 m erreichen.

Um den Mast 33 herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Hier ist die Einsaat von Wildrasen möglich.

Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bittet die RWE um Veranlassung, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE-Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung und den Masten in einer Breite von mindestens 4,00 m auf den Grundstücken zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

10.2 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHT

Die im Übrigen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht (LR) werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Fernmeldewesen einschl. Breitbandkabel erhalten für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. (Hinweis: Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.)

- 11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

**FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ
(SCHALLSCHUTZBEREICH 1 - GEWERBELÄRM)**

Hinweis: Der Schallschutzbereich 1 ist für die vorliegende 4. Änderungsplanung nicht relevant. Die betroffenen Flächen / Grundstücke liegen im Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung, der nicht von der vorliegenden 4. Änderungsplanung überdeckt wird.

- 11.1 FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ
(SCHALLSCHUTZBEREICH 3 – GEWERBELÄRM)**

In den in der Planzeichnung mit „3“ gekennzeichneten Bereichen sind an den entsprechend markierten Fassadenseiten in den Erd- und Obergeschossen alle offenbaren Fensteranteile von Schlaf – und Wohnräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, durch geeignete Grundrissanordnung ganz zu vermeiden. An den Gebäudeseiten Richtung Firmengelände (westlich), gilt auch für die Giebelseiten, dürfen nur offenbare Fensteranteile von Nebenräumen z.B. reine Kochküche, Bäder, WC, Flure, Abstellräume, etc. orientiert sein.

- 11.2 FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ
(SCHALLSCHUTZBEREICH 2 – VERKEHRSLÄRM)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten des Schallschutzbereichs „2“ sind Kinder- und Schlafzimmer durch geeignete Grundrissanordnung ganz zu vermeiden.

Die genannten Anforderungen in den Schallschutzbereichen 2 und 3 an die Bausubstanz sind bei Neubauten zu erfüllen.

Hinweise: Es wird bei Bestandsgebäuden und ggf. anstehenden Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten empfohlen, die Anforderungen zu berücksichtigen, um die Schallsituation zu verbessern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 12 STELLPLÄTZE
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**

Pro Wohnung bzw. Wohneinheit sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen; bei sonstigen Gebäuden mindestens 1,5 Stellplätze

13 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Die Höhen von Stützmauern und Einfriedungsmauern nach § 62 Abs. 1 Nr. 6 LBauO beziehen sich immer auf den talseitigen Schnittpunkt der an die bauliche Anlage heranreichenden natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO).

Einfriedungen (Zäune, Mauern, u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Reine Stützmauern, die in Zusammenhang mit dem erforderlichen Bau der Erschließungsstraße stehen, bleiben von der Regelung ausgenommen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Die Höhe wird gemessen zum obersten Punkt der Einfriedung.

HINWEISE

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit: Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so ist die Strecke maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird vorgegeben, dass das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen mit Zwangsentleerung zurückgehalten wird. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung) und dem Abwasserwerk der Stadt Bendorf anzuzeigen.

Erforderlichkeit von Hebeanlagen: Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet und der Tiefenlage des Entwässerungskanals im Plangebiet kann es sein, dass bei Kellergeschossen der Einbau von Hebeanlagen erforderlich wird. Auch aus versicherungstechnischen Gründen wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Oberkante Erschließungsstraßenniveau ist.

Grundwasser und Kellergeschossbau: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet erhöhte Grundwasserstände vorherrschen. Bei dem Bau von Kellergeschossen wird daher empfohlen, diese wasserdicht, zum Beispiel als sogenannte „Weiße Wanne“, auszubilden.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Es wird empfohlen, die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer fachkundigen, ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Dies insbesondere bei der Fällung von Höhlenbäumen (für ein ggf. erforderliches Abfangen und eine Rettungsumsiedlung).

Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch die Entfernung von Bäumen sollen durch die Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Großflächige Glasscheiben und spiegelnde Gebäudefronten (auch z. B. gläserne Balkonbrüstungen) sind durch geeignete Maßnahmen (Verwendung transzunter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen insektennachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse empfohlen.

Dachbegrünung: Zur Verbesserung des Lokalklimas wird empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen extensiv zu begrünen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie die Vorgaben der BBodSchV und die DIN 19731) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Die DIN 19731 ist zu berücksichtigen.

Müllentsorgung: Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung vom Ende der Stichstraße „nach vorne“ in den Bereich der festgelegten „Mülltonnensammelstelle“ zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien verwendet werden. Grellbunte oder glänzende Materialien sollten nicht verwendet werden.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (0261 / 6675-3000). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung: Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (gemäß § 126 BauGB).

Hinweis zur Einsichtnahme von Vorschriften: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) können bei der Stadtverwaltung Bendorf/Rhein, Rathausgebäude II (Fachbereich 4, Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Kultur), Im Stadtpark 1-2, 56170 Bendorf, während der Dienststunden eingesehen werden.

Reaktivierung der Bahnstrecke / Vorsorgender Immissionsschutz: Im Westen zum Plangebiet verläuft die Trasse der zurzeit stillgelegten Bahnstrecke Engers - Siershahn. Eine Reaktivierung der Strecke kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Immissionsschutz wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse III im 10 m-Nahbereich zur Bahnstrecke in Gebäude mit schutzbedürftiger Nutzung einzubauen (v. a. Wohngebäude). Sofern keine Schallschutzfenster der Klasse III eingebaut werden, können im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt Bendorf bzw. gegenüber dem Bahnstreckenbetreiber nicht hergeleitet werden.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen: Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „4. Änderung In der Bitz bis Hellenpfad“ treten Teile des Bebauungsplans „In der Bitz bis Hellenpfad“ in der Fassung vor der 4. Änderung, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend, außer Kraft.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

PFLANZENEMPFEHLUNGSLISTEN

Pflanzenliste A

In Anlehnung an die hpnV – Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald

(Sortierung: Hochstämme, StU: 14-16 cm)

Bäume I. Ordnung:	<i>Acer platanoides*</i>	-	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus*</i>	-	Bergahorn
	<i>Carpinus betulus*</i>	-	Hainbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
	<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
	<i>Betula pendula</i>	-	Weißbirke
	<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
	<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
	<i>Tilia platyphyllos*</i>	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:	<i>Acer campestre*</i>	-	Feldahorn
	<i>Prunus avium*</i>	-	Vogelkirsche
	<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
	<i>Sorbus aria*</i>	-	Mehlbeere
	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
	<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere

*für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Pflanzenliste B

1. Sträucher

Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt)

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für Insekten	Vögel
<i>Berberis vulgaris*</i>	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriff. Weißdorn	4-6	normal	sehr hoch	s. hoch
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriff. Weißdorn	4-6	normal	sehr hoch	s. hoch
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Euonymus europaeus*</i>	Pfaffenhütchen	2-3	normal	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gewöhl. Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lycium halimifolium*</i>	Bocksdom	2	trocken	mittel	hoch
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb*</i>	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	s. hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum*</i>	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel

<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	s. hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	s. hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea*</i>	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea*</i>	Purpurweide	2-3	trocken/feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra*</i>	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana*</i>	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

*für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Die Pflanzenauswahl ist den Standortverhältnissen (z.B. feucht/trocken) anzupassen.

2. Unterpflanzung/Bodendecker:

<i>Ajuga reptans</i>	kriechender Günsel
<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutstorchschnabel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lithospermum purpurocaeruleum</i>	Steinsame
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	kriechende Rose
<i>Rosa nitida</i>	Glanzrose
<i>Thymus pulegioides</i>	Gemeiner Thymian
<i>Vinca minor</i>	Immergrün