

Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Bahnhofstraße/Obere Rheinau"



der Stadt Bendorf

Textfestsetzungen

Stadt:	Bendorf
Gemarkung:	Bendorf
Flur:	23
Flurstück:	451

Planfassung für die Verfahren gemäß § 13a, §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: August 2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Bendorf		
Gemarkung:	Bendorf	Flur:	23

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) 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
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 555)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I S. 88) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Bendorf, Im Stadtpark 1-2, 56170 Bendorf während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	1
1.3 überbaubare Grundstücksflächen	2
1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	2
1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	2
1.5.1 Festsetzungen zum aktiven Schallschutz	2
1.5.2 Festsetzung zum passiven Lärmschutz	3
1.5.3 Planerischer Schallschutz	3
1.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für besondere Nutzungszwecke	4
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Gestalterische Festsetzungen	4
2.1.1 Dachform und Dachneigung	4
2.1.2 Gestaltung der Freiflächen	4
2.2 Anzahl der Stellplätze	4
3 Grünordnerische Festsetzungen	5
3.1 Dachbegrünung	5
3.2 Begrünte Tiefgaragen	5
4 Hinweise	6
4.1 Radonbelastung	6
4.2 Archäologie und Bergbau	6
4.3 Baugrund und Bodenschutz	6
4.4 Kampfmittelfunde	6
4.5 Hinweise zum Artenschutz	7
4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen	7
4.5.2 Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen	7
4.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
4.6 Niederschlagswasser	8
4.7 Flächenbefestigung	9
4.8 Baubeschränkungszone zur Autobahn und zur Bundesstraße	9

Verbindlicher Anhang:

1. Pflanzenliste
2. Maßgebliche Außenlärmpegel (Auszug aus Pies Consulting, Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Obere Rheinau“ in Bendorf, Stand 31.07.2023)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,6 überschritten werden. Die Grundfläche von begrünten Tiefgaragen wird nicht angerechnet.

Aufgrund der Topografie kann im Westen des Plangebietes das Garagengeschoss rechnerisch zu einem Vollgeschoss werden. Dieses wird nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, sofern als Voraussetzung hierfür alle übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe baulicher Anlagen, eingehalten wird.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle unter oder über den Einschrieben in der Planzeichnung liegen. Oberer Bezugspunkt ist für die Gebäudehöhe die Oberkante Dachhaut am First bzw. für die die Oberkante Attikaabdeckung des obersten Geschosses bei Gebäuden mit Flachdächern.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus auf bis zu 10% der Dachfläche pro Gebäude zulässig.

1.3 überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Bauelementen wie Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. zulässig, wenn diese in ihrer Summe nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreitet und die einzelne Bauelementbreite nicht größer als 6,00 m ist.

Unterirdische und Teilunterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgarage) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bauwerke, die dem Erreichen unterirdischer Bauwerke dienen (z.B. Treppen und Zufahrten) sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Hinweis:

Die landesbauordnungsrechtlichen Regelungen (wie z.B. Abstandsflächen) bleiben durch bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, unberührt. Dies gilt nicht für rein unterirdische baulichen Anlagen.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, § 14 und § 23 BauNVO

Garagen als oberirdische Hochbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität (Transformatorstationen) dienen, sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis:

Details zu den folgenden Festsetzungen und Hinweisen können der Schalltechnischen Untersuchung von Pies Consulting vom 31.07.2023 entnommen werden. Bezüglich der verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen. Die DIN kann bei der Stadtverwaltung Bendorf während der Dienstzeiten eingesehen werden.

1.5.1 Festsetzungen zum aktiven Schallschutz

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches für die Errichtung einer Schallschutzwand ist eine Wandscheibe/Lärmschutzwand in der gleichen Höhe zu errichten, wie die angrenzen-

den Gebäude. Die Wand muss an den Gebäuden und am Boden dicht abschließen und gemäß ZTV-LSW22¹ ein Durchgangsschalldämmmaß von $DLR > 25\text{dB}$ ausweisen.

1.5.2 Festsetzung zum passiven Lärmschutz

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten, basierend auf der Schalltechnischen Untersuchung von Pies Consulting, zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a	Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
$K_{Raumart} = 30\text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
$K_{Raumart} = 35\text{ dB}$	Für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30\text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
-----------------------------	-----------------------------------

Die Festsetzung gilt für neuerrichtete Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer störempfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Wohnraum).

Im Plangebiet sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, um einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

1.5.3 Planerischer Schallschutz

Festsetzung zu Außenwohnbereichen:

Außenwohnbereiche (Balkone, offene Loggien und ähnliches) sind nur innerhalb des geschützten Innenbereiches bzw. an den schallabgewandten Gebäudeseiten mit

¹ ZTV LSW22, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, FGSV, 2022.

Beurteilungspegeln durch die Verkehrsgeräusche zur Tageszeit von < 64 dB(A) zulässig. Die Themenkarten (Anhänge 5.2, 5.4, 5.6, 5.8) der Schalltechnischen Untersuchung von Pies Consulting zeigen geschoss- und fassadenbezogen die jeweiligen Beurteilungspegel.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall rechnerisch nachgewiesen wird, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Bsp. Erker/verglaste Loggien etc.) der Beurteilungspegel am Tag auf der Fläche des Außenwohnbereiches < 64 dB(A) beträgt.

Hinweis zur Grundrissorientierung:

Es wird empfohlen, zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den Fassaden, die zur Bundesstraße hin ausgerichtet sind, ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren.

1.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für besondere Nutzungszwecke

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der nordwestlichen überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen erst zulässig, wenn die Bebauung an der Süd- und Ostseite des Plangebietes und die in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutzwand mit der festgesetzten Mindesthöhe errichtet sind. Die Bebauung an der Süd- und Ostseite muss dabei ohne Öffnungen realisiert sein.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen und -neigungen unter Einhaltung der Gebäudehöhen zulässig.

2.1.2 Gestaltung der Freiflächen

Die unbebaute Fläche darf zu maximal 50 % durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 50 % der unbebauten Fläche ist dauerhaft mit standortgerechter Vegetation (Rasen, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze usw.) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

2.2 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bendorf.

3 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Anteilsbepflanzungen auf den privaten Grundstücken

Pro angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, ersatzweise 1 Gehölzgruppe aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträuchern. Dabei sind die Vorgaben entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu beachten.

Bei der Pflanzung dieser Gehölze sind folgende Mindestsortierungen zu wählen:

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 14-16 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 12 -14 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

StU = Stammumfang
3 x v. = dreimal verpflanzt
v.Hei. = verpflanzte Heister
v.Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzstandorte sind beim Bauantrag mit anzugeben.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Sofern vorhandener Baumbestand erhalten wird, kann dieser angerechnet werden.

3.1 Dachbegrünung

Dächer von Wohngebäuden mit einer Dachneigung $\leq 22^\circ$ sind nur als begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

3.2 Begrünte Tiefgaragen

Die Tiefgaragen, die gem. Festsetzung 1.2.1 nicht auf die GRZ anzurechnen sind, sind mit mind. 0,80 m Erdüberdeckung unter Einhaltung des vorhandenen ebenerdigen Niveaus zu errichten.

4 Hinweise

4.1 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs indem ein erhöhtes Radonpotential von 51,9 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Hinweise für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sind beim Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) erhältlich.

4.2 Archäologie und Bergbau

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren. Der Baubeginn ist mind. 2 Wochen im Vorfeld anzuzeigen. 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 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus, ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

4.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.4 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Bendorf im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei

Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

4.5 Hinweise zum Artenschutz

4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Allgemeiner Hinweis zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz -

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Gebäudeabriss

Ein Beginn des Gebäudeabbruchs ist im Winterhalbjahr (vor dem 1. März) vorzunehmen.

4.5.2 Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Bauabwicklung

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (Vögel und evtl. Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können. Dazu bietet sich das Instrument der ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) an. Im Falle eines Gebäudeabbruchs in den Sommermonaten (März bis Ende September) ist eine nochmalige Gebäudekontrolle erforderlich. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird verwiesen.

Potenzielles Hirschkäfervorkommen

Ist die Fällung der markanten Eiche in der Südostecke des Baugrundstücks unvermeidbar, ist auch dies fachlich zu begleiten, insbesondere ist beim Ausgraben des Wurzeltellers auf Vorkommen von Hirschkäferlarven zu achten. Bei Bestehenlassen des Baumes sind ggf. Maßnahmen zum Erhalt seiner Vitalität (z. B. Stammschutz, Wurzelvorhang am Baugrubenrand, Kronenrückschnitt zur Aufrechterhaltung der Symmetrie zwischen Wurzelraum und Kronenausladung usw.) sicherzustellen.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten (z. B. >2 m² große Fenster, gläserne Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad erforderlich.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen in den Straßenverkehr nachfliegenden Fledermäusen ist beim Einsatz für die Außenbeleuchtung auf die ausschließliche Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zu achten. Auch soll kein Licht nach oben emittieren. Insbesondere in der Nähe zum Flussufer (Rhein) ist dies bedeutsam, da die Insektenfülle hier üblicherweise besonders hoch ist.

4.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Brutkästen

Das Vorkommen von Vogelbrutplätzen in Gebäudenischen und im Kronenraum der Bäume auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 98 in Bendorf ist belegt oder zumindest stark anzunehmen. Daher sind mind. 6 Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter an den Neubauten oder Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Eine möglichst frühzeitige (ggf. provisorische) Anbringung bereits während der Bauzeit (z. B. im Grundstücksrandbereich) ist im Falle des Fundes von Tieren beim Gebäudeabbruch hilfreich, um einen temporären Baustopp zu vermeiden.

Förderung von Hirschkäfervorkommen

Zur Förderung von Hirschkäfervorkommen ist zudem im Bedarfsfall, d.h. bei Nichterhalt der Eiche, in einer sonnenexponierten Lage innerhalb des Gartenbereiches eine so genannte „Hirschkäferwiege“ auf einfache Weise anlegbar (s. Abb. 7 im Artenschutzrechtlichen Fachgutachten). In wasserdurchlässiger Erde wird hierzu eine mindestens 30 cm tiefe, etwa 10 qm große Grube ausgehoben, in die angefaulte Eichenstämme mit einem Mindestdurchmesser von 30 cm pyramidenartig eingestellt werden. Die Zwischenräume sind mit Eichenspänen auszufüllen und das Ganze im Anschluss mit lockerer Erde abzudecken.

4.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Gemäß § 13/ Abs. 4 Trinkwasserverordnung sind Brauchwasseranlagen u.U. anzeigepflichtig. Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen verwechslungsfrei ausgestattet werden und dürfen nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden.

Die Konzentration des anfallenden Niederschlagswassers ist zu minimieren. Auf dem Areal sind Rückhaltungen des Niederschlagswassers anzulegen. Dies können beispielsweise

grundstücksbezogene Mulden und Zisternen sein. Alternativ kann das Rückhaltevolumen auch durch die Errichtung eines zentralen Regenrückhalteraumes am Tiefpunkt des Gebietes geschaffen werden. Sonstige Maßnahmen, z.B. Dachbegrünung, können Regenrückhaltemaßnahmen ergänzen. Der gedrosselte Ablauf aus den Regenrückhaltungen kann über das zu schaffende Niederschlagswassersystem der vorhandenen Mischwasserkanalisation der Bahnhofstraße zugeführt werden. **Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist auf 10 l / (s x ha) zu begrenzen.**

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potenziellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

4.7 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.8 Baubeschränkungszone zur Autobahn und zur Bundesstraße

Innerhalb der Baubeschränkungszone zur Autobahn (100 m nach § 9 Abs. 2 FStrG) und zur Bundesstraße (40 m nach § 9 Abs. 2 FStrG) dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der A48 oder B42 ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der A48 oder B42 eingesehen werden können.

Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der A48 oder B42 ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (FBA) bzw. des Landesbetriebs Mobilität (LBM).

Konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone der A48 bedürfen einer Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt, E-Mail: anbau@FBA.Bund.de und an die Bundesstraße durch den Landesbetriebs Mobilität, E-Mail: anbau-strassenbenutzung@lbm-cochem.rlp.de.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Bendorf,

Stadt Bendorf

(Christoph Mohr)
Bürgermeister

Verbindlicher Anhang:

1. Pflanzenliste
2. Lärmpegelbereiche

Anhang 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Baumpflanzungen (Tz. 3.)	Strauch-/Heisterpflanzungen (Tz. 3.)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ²	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“	x		x	x	x	-	B II.
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	x		x			-	B II.
Acer opalus	Italienischer Ahorn	x		x	x		-	B II.
Acer platanoides „Allershausen“	Spitz-Ahorn „Allershausen“	(x)		x	x		-	B II.
Alnus x spaethii	Purpurerle	x		x	x		-	B II.
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne		x	x			gering giftig: Blätter und Samen	Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	-	B II./He
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum	x		x				B II.
Corylus avellana	Haselnuss		x	x	x		-	Str
Corylus colurna	Baumhasel	x		x	x		-	B II.
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		x	x	x		-	Str
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		x	x	x		-	B II./He
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x	x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum		x	x	x		giftig: Rinde, Beeren	Str
Fraxinus ornus	Mannaesche	x		x	x		-	B II.
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		x	x			-	Str
Ligustrum vulgare	Liguster		x	x	x		gering giftig: alle Pflanzenteile	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x	(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	x	x		giftig: Samen	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche	x		x	(x)		giftig: Samen	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“	x		x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Prunus spinosa	Schlehe		x	x	x		-	Str
Pyrus communis	Wildbirne	(x)	(x)	x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x		(x)		-	B II./He
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn		x	x	x		giftig: alle Pflanzenteile	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x		x	x	-	Str
Rosa arvensis	Feldrose						-	Str
Rosa canina	Heckenrose		x	x	(x)		-	Str
Rubus fruticosus	Brombeere		x	x	x	x	-	Str
Rubus idaeus	Himbeere		x	x	x		-	Str
Salix caprea	Sal-Weide	x		x	x		-	Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder		x	x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder		x	x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere	x		x	x		-	B II.

² In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als für den Menschen „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Baumpflanzungen (Tz. 3.)	Strauch-/ Heisterpflanzungen (Tz. 3.)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe 2	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“	x		x	x		-	B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	x		schwach giftig: frische Früchte	B II./He
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	x		x	x		-	B II.
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“	x		x	x		-	B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		x	x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
Obstbäume:								
Malus ssp.	Apfel in Sorten	x		x	x			
Pyrus ssp.	Birne in Sorten	x		x	x		-	
Juglans regia	Walnuss in Sorten	(x)		x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)	x		x	x		-	
Prunus ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x		x	x		-	

(Tz. = Textfestsetzung Ziffer ...)