

Bebauungsplan

"Vierwindenhöhe"

6. Änderung und Erweiterung“

der Stadt Bendorf



Textfestsetzungen

Stadt: Bendorf
Gemarkung: Bendorf
Flur: 5

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Juli 2025

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Stadt:	Bendorf		
Gemarkung:	Bendorf	Flur:	5

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz 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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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
- 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
- Bundesfernstraßengesetz 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
- Wasserhaushaltsgesetz 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
- Bundes-Bodenschutzgesetz 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
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) 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 (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- 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. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- 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)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Zusätzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- DIN 18915:2018-06 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)
- DIN 18916:2016-06 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten)
- DIN 18917:2018-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten)
- DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- DIN 19731:2023-10 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut)
- DIN 4020:2010-12 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2),
- DIN 1054:2021-04 (Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1),
- DIN EN 1997-1:2014-03 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik-Teil 1: Allgemeine Regeln)
- DIN EN 1997-2:2010-10 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)
- DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen)
- DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen)

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 baulicher Anlagen, Gebäudehöhe	2
1.3 Bauweise und Hausformen	2
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze	3
1.5 Nebenanlagen	3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	4
1.7 Sichtfelder	4
1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	4
1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen	4
1.10 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	4
1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
1.11.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Innenwohnbereiche)	5
1.11.2 Planerische Lärmschutzmaßnahmen und Schutz der Außenwohnbereiche	6
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1 Gestalterische Festsetzungen	7
2.1.1 Dachgestaltung	7
2.1.2 Fassadengestaltung	7
2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern	7
2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone	8
2.1.5 Abfallbehälterplätze	8
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen	8
3 Grünordnerische Festsetzungen	9
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	9
3.2 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen	9
3.3 Flächenbefestigung	10
3.4 Dachbegrünung	10
4 Hinweise	11
4.1 Hinweise zum Artenschutz	11
4.1.1 notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	11
4.1.1.1 Vermeidungsmaßnahmen allgemein	11
4.1.1.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Haselmaus	12
4.1.1.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen	12
4.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Vorgezogene Bereitstellung von Ersatzangeboten für Haselmäuse, Rettungsumsiedlung Haselmäuse	14

4.1.3	weitere Maßnahmen und Empfehlungen für besonders geschützte Arten	15
4.1.3.1	Anlage eines Ersatzhabitats für Eidechsen/Blindschleichen	15
4.1.3.2	Anlage einer „Hirschkäferwiege“	16
4.1.3.3	Wiederherstellung eines halboffenen Charakters auf einer stark verbuschten Fläche als Habitat für wärmeliebende Arten (Reptilien und Tagfalter).....	17
4.1.4	allgemeine Maßnahmen und Empfehlungen für besonders geschützte Arten	17
4.2	Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz	18
4.3	Archäologie und Erdgeschichte	18
4.4	Baugrund und Bodenschutz	19
4.5	Versorgungsträger	19
4.6	Niederschlagswasser	20
4.7	Kampfmittelfunde	20
4.8	Ordnungswidrigkeiten und Artenschutzrecht.....	20

Anlagen:

Anlage 1: Pflanzenliste

Anlagen 2 bis 8: Karten zur Festsetzung Nr. 1.11

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 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 und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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

Überschreitung der festgesetzten Grundfläche:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % - und damit höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 - überschritten werden.

Eine Überschreitung über 0,6 ist nicht zulässig.

Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:

In den ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 10,7/9,7 m über Verkehrsfläche kann aus topografischen Gründen im Untergeschoss ein Vollgeschoss entstehen. 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.

Das natürliche Gelände und das modellierte Gelände sind im Bauantrag anzugeben.

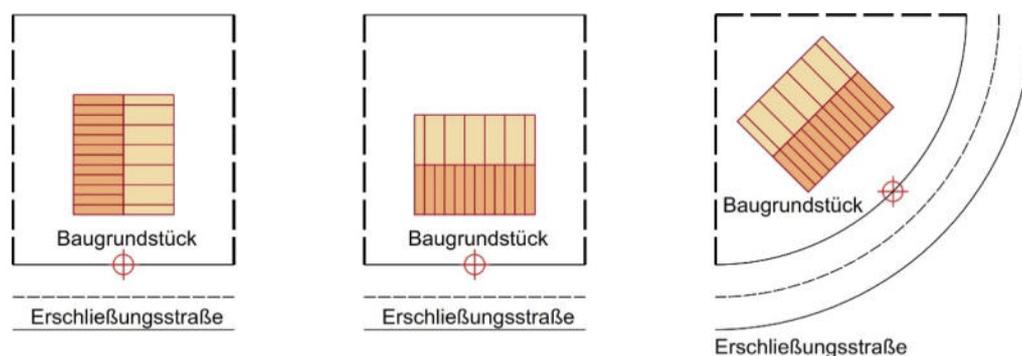
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

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

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen nicht überschreiten.

Für Gebäude mit Dächern mit einer Neigung zwischen 22° und 42° gelten die vorderen Maßangaben in den Nutzungsschablonen und für Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern gelten die hinteren Maßangaben.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in den ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ mit dem Zusatz „über Straße“ in der Nutzungsschablone die Straßendeckenhöhe der Straßengradiente in Straßenmitte nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Die Planhöhen der Straßengradiente in Straßenmitte können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden.

Zur Ermittlung der Straßendeckenhöhe der Straßengradiente in der Mitte eines Baugrundstücks ist zwischen den beiden nächstgelegenen Maßangaben in der Planzeichnung zu interpolieren.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) ist die maßgebliche Bezugsstraße in der Planzeichnung mit einem roten Pfeil → markiert.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung $\geq 22^\circ$ wird als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante Dachhaut am First festgesetzt.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung < 22° wird als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante Dachhaut am First festgesetzt oder Oberkante Attika bei Flachdächern festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach und flachgeneigten Dächern < 22° Dachneigung wird eine um 1,0 m niedrigere Gebäudehöhe als bei Gebäuden mit einer Dachneigung $\geq 22^\circ$ festgesetzt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen auf Flachdächern die festgesetzte Attikahöhe um max. 50 cm überschreiten.

1.3 Bauweise und Hausformen

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

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Die Gebäudelänge wird wie folgt festgesetzt:

- Einzelhäusern maximal 18 m
- Doppelhaushälften maximal 11 m
- Gebäuden in einer Hausgruppe oder Kettenhausreihe maximal 10 m und maximal 32 m für die Hausgruppe oder Kettenhausreihe

Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen und angebaute Garagen.

Es werden keine Haustypen festgesetzt.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von Garagen und Carport mit mindestens einer geschlossenen Seitenwand muss die Garagen-/Carportvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garagen-/Carporteinfahrt direkt zur Straße führt.

Sofern die Garagen-/Carporteinfahrt nicht direkt zur Straße ausgerichtet ist, kann der Mindestabstand auf 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie reduziert werden.

Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagen-/Carportseitenwand und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von zusätzlich mindestens 1 m einzuhalten.

Offene Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen Begrenzungslinie der Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte oder geschlossene Abstellanlagen für Fahrräder bis zu einer Grundfläche von 4 m² und Einhausungen von Abfallsammelbehältern bis zu einer Grundfläche von 3 m².

Ebenfalls zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig sind mit dem Gebäude verbundene Abstellanlagen für Fahrräder, Gartengeräte etc. bis zu einer Grundfläche von 7 m².

Freie Terrassen und mit dem Gebäude verbundene Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen nicht unterkellert sein.

Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wärme (Transformatorstationen) dienen, sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Für Doppelhaushälften oder ein Gebäude in einer Hausgruppe bzw. einer Kettenhausreihe wird jeweils 2 Wohneinheiten als Höchstmaß festgesetzt.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Räume unterhalb des Erdgeschosses sind vor Schäden durch Starkregenereignisse zu schützen (z.B. feste Kellerfenster, Aufkantungen um Lichtschächte, druckdichte Türen und Druckdichte Mauerdurchlässe für Kabel und Leitungen).

1.10 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden aller Art und sonstigen baulichen Anlagen, die über Dächer verfügen (z.B. Carports), sowie deren baulicher Erweiterung sind bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der Solareignungsfläche vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Gartenhäuser. Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, bleiben unberührt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.11.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Innenwohnbereiche)

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 Lärmpegelbereiche 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:

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

mit:

$R'_{w,ges}$ gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB

L_A maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [6] in dB

$K_{Raumart}$ Korrektur Raumart

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges.} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges.} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für die in den Themenkarten aufgeführten Lärmpegelbereiche ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung nach DIN 4109-1 (2018) Tabelle 7 wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in L_a in dB (A)
II	60
III	65
IV	70
V	75

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

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.

Zum Schlafen genutzte Räume in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,n} > 50$ dB(A) nach Anlagen 5 bis 7 sind mit Lüftungsanlagen auszustatten. Sofern zu Belüftungszwecken Fenster in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,n} > 50$ dB(A) erforderlich sind, können diese nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor dem Fenster des schlafgenutzten Raumes aufgrund von abschirmenden Wirkungen ein Beurteilungspegel von $L_{r,n} \leq 50$ dB(A) nicht überschritten wird oder der entsprechende Raum über ein weiteres Fenster verfügt, vor dem ein Beurteilungspegel von $L_{r,n} \leq 50$ dB(A) eingehalten wird.

Hinweis:

Details können der Schalltechnischen Untersuchung von Pies Consulting vom 15.03.2024 entnommen werden. Bezüglich der vorstehend 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.

1.11.2 Planerische Lärmschutzmaßnahmen und Schutz der Außenwohnbereiche

Offene Außenwohnbereiche auf Höhe des Dachgeschosses (ab 8,4 m über natürlichem Gelände) sind südlich der Grenzwertlinie für Mischgebiete (siehe Anlage 8) unzulässig.

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 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Dächer mit innenliegenden Traufen (Schmetterlingsdächer) sind unzulässig.

Gestaltung des obersten Geschosses

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des daruntergelegenen Geschosses zur straßenseitigen Fassade und zur Talseite um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen.

Dacheindeckung

Es sind alle Dachfarben zulässig. Spiegelnde und hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie aufgeständert errichtet werden.

2.1.2 Fassadengestaltung

Im Plangebiet sind leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen nicht zulässig. Ausgenommen sind, Glasteile an Fenstern und Türen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 6,00 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze je angefangene 2,00 lfm Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend.

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang Nachbargrenzen und zur freien Landschaft bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist das natürliche Gelände maßgebend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer nur bis zu der festgesetzten Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m bzw. 2,0 m zulässig.

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Mauern in einem Abstand von mind. 10 cm über Gelände zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Begrünungen dürfen jeweils unter Beachtung der gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) darüber hinausgehen. Zu den Wirtschaftswegen sind die Grenzabstände nach § 42 LNRG einzuhalten.

Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Die Verwendung von

- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone

Die Vorgartenfläche darf zu maximal 50 % durch notwendige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist dauerhaft mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig.

2.1.5 Abfallbehälterplätze

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschränken unterzubringen, die z. B. in geplante Garagenbauten oder Nebengebäude einzubeziehen sind. Offene Standorte sind in einer Höhe von ca. 1,30 m durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße von $\leq 55 \text{ m}^2$ mindestens 1,0 und einer Wohnungsgröße von $> 55 \text{ m}^2$ mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche jeweils mindestens 6 m² betragen. Diese Flächengröße kann nur unterschritten werden, sofern ein verdicht-/ überbaubares Baums substrat, Typ 2 (gemäß Empfehlungen der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. für Baumpflanzungen Teil 2, Pflanzgrubenbauweise 2) verwendet wird und eine angemessene Durchlüftung gewährleistet ist. Es muss pro Baumpflanzung ein durchwurzelbarer, mit geeignetem Substrat versehener Raum mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zu Verfügung stehen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 350 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträuchern, noch ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 7 Sträuchern. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 sowie der Festsetzung 1.7 (Sichtfelder) zu beachten.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzenliste eine Empfehlung dar.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Private Grünfläche „A“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche „A“ ist die vorhandene Gehölzvegetation möglichst zu erhalten. Die sonstigen Bereiche innerhalb der privaten Grünfläche sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro angefangene 200 m² Grünfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträuchern, noch ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 7 Sträuchern. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar.

Innerhalb der privaten Grünfläche „A“ dürfen pro Grundstück maximal 10 % der jeweiligen anteiligen Grünfläche befestigt werden.

Zulässig sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Form von Mulden, Gräben usw. in Erdbauweise.

Private Grünfläche „B“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche „B“ sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, wobei ein Mindestabstand zwischen den Baumpflanzungen von 8 m gewährleistet sein muss. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Verbleibende Freiflächen sind mit Sträuchern, Stauden, Solitärgräsern oder bodendeckenden Kleingehölzen zu gestalten

Flächenbefestigungen dürfen einen Anteil von 25 % der Grünfläche nicht überschreiten.

3.3 Flächenbefestigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pkw-Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten, Terrassen etc. auf den privaten Grundstücken sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Der Spitzenabflusswert CS darf bei maximal 0,40 und der mittlere Abflussbeiwert CM bei 0,25 gem. DIN 1986-100:2016-12 liegen.

3.4 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden (z.B. Wohngebäude, Garagen) 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. Hiervon ausgenommen sind Gartenhäuser.

4 Hinweise

4.1 Hinweise zum Artenschutz

4.1.1 notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

4.1.1.1 Vermeidungsmaßnahmen allgemein

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des jeweiligen Folgejahres beseitigt werden. 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.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. > 2 m² große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) flächig aufzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung, Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachtjagender Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nicht-anlockende Leuchtmittel (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 Leuchtegehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB):

Zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung von im Baufeld ggf. anzutreffenden Haselmäusen in Flächen mit Habitatpotenzial sowie zur fachlichen Begleitung bei der Anlage von Ersatzhabitaten für Eidechsen, Hirschkäfer u. Haselmäuse und der Aufhängung von Ersatzkästen ist eine ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) zu etablieren.

4.1.1.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Haselmaus

Zeitliche Beschränkungen zur Baufeldfreistellung in Flächen mit Habitatpotenzial für Haselmäuse:

Zusätzlich gelten innerhalb der in der Abbildung 1 entsprechend gekennzeichneten Fläche mit Habitatpotenzial für Haselmäuse folgende Vorgaben für die Baufeldfreistellung:

- Baumfällung und Grünschnitt mit Herausziehen der Baumstämme und des Schnittguts händisch oder mittels Seilzugtechnik im Zeitraum 1.10. – 29.02.
- keine Befahrung des Rodungsgeländes mit schwerem Baugerät im Zeitraum 1.10. bis 14.5.
- Niedrighalten aufkeimender Krautschicht mit Freischneider (1x pro Monat in der Vegetationsperiode)
- Wurzelstockentnahme und Oberbodenabtrag im Zeitraum 15.5. bis 30.9.

Abbildung 1: Fläche mit Habitatpotenzial für Haselmäuse



4.1.1.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Anbringen von Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse

Als kurzfristig wirkende Ersatzangebote für verloren gehende Vogelnist- und Fledermausversteckplätze sind folgende Ersatzkästen aus Holzbeton anzubringen:

- 3 Quartierkästen für spaltenbewohnende Fledermausarten (verschiedene Bautypen)
- 3 künstliche Nisthilfen für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten (verschiedene Bautypen)

Die Ersatzkästen sind unter Anleitung der Umweltbaubegleitung an geeigneten Bäumen und/oder an dem Wasserhochbehälter innerhalb der in Abb. 2 gekennzeichneten Bereiche auf dem Flurstück 292/2 in der Flur 6 in der Gemarkung Bendorf anzubringen.

Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen, abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Abbildung 2: Flächen zum Anbringen von Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse

Anpflanzung von zwei hochstämmigen Obstbäumen mit Neigung zur Höhlenbildung

Innerhalb der in Abbildung 3 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 247/20 in der Flur 5 in der Gemarkung Bendorf) sind zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu verwenden sind robuste regionaltypische Apfel-, Birnen und/oder Kirschensorten, da diese eine starke Neigung zur Höhlenbildung aufweisen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU 14-16 cm

Zwischen den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 12 m einzuhalten.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Abbildung 3: Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen



4.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Vorgezogene Bereitstellung von Ersatzangeboten für Haselmäuse, Rettungsumsiedlung Haselmäuse

Auf die Vermeidungsmaßnahme unter 4.1.1.2 zum Schutz der Haselmäuse wird verwiesen.

Zum Ausgleich des Habitatverlusts der Haselmaus sind jeweils zwei Haselmauskästen an tragfähigen Bäumen innerhalb der in Abbildung 4 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 362/8 in der Flur 5 in der Gemarkung Bendorf) sowie innerhalb der in Abbildung 5 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 288/1 in der Flur 6 in der Gemarkung Bendorf) dauerhaft anzubringen.

Anzubringen sind haselmausspezifische Kästen aus Holz oder länger haltbarem Holzbeton mit einem max. 30 mm großem Loch oder Schlitz auf der am Baumstamm zugewandten Kastenrückseite. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Zusätzlich sind innerhalb der in Abbildung 5 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 288/1 in der Flur 6 in der Gemarkung Bendorf) auf 300 m² frucht-/beerentragende Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Folgende Sträucher sind zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*).

Der Pflanzabstand soll 1 x 1,5 m betragen. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Mindestpflanzqualität ist: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

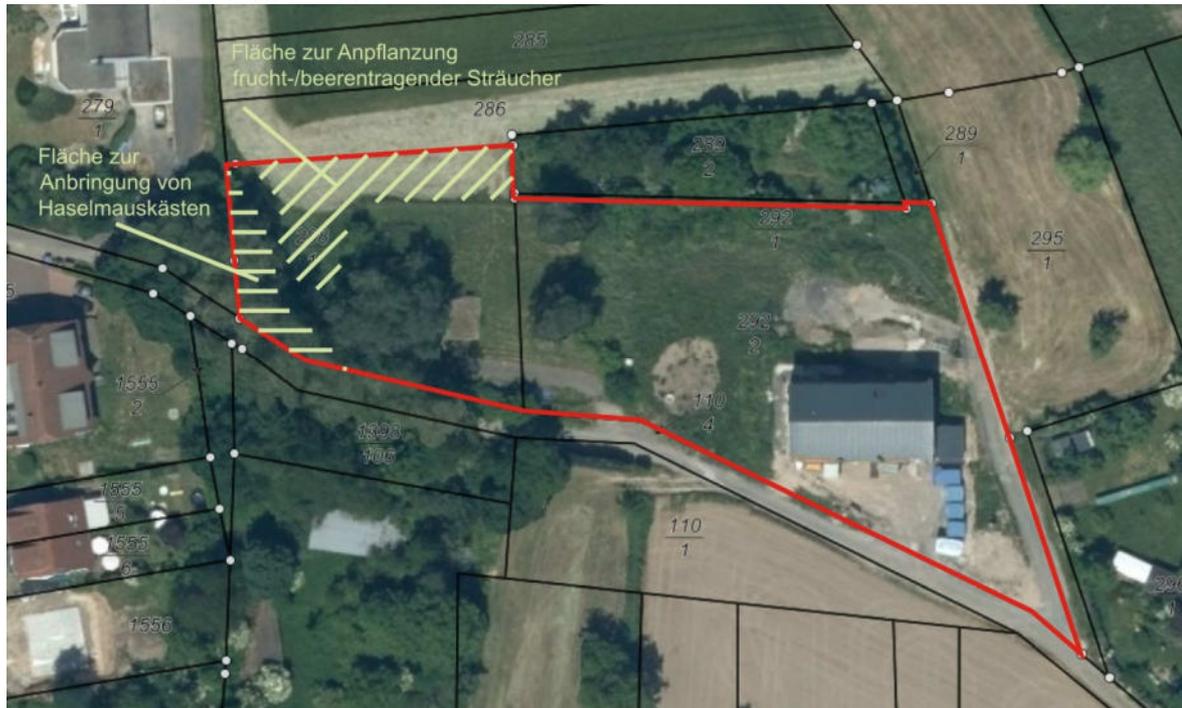
Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Anbringung der Haselmauskästen sowie die Pflanzung der Sträucher müssen bereits vor der Räumung von Flächen mit Lebensraumpotential für Haselmäuse bis spätestens Ende März unter Anleitung der ökologischen Umweltbaubegleitung (ÖBB) erfolgen.

Abbildung 4: Fläche zum Anbringen von Haselmauskästen auf Flurstück 362/8



Abbildung 5: Flächen zum Anbringen von Haselmauskästen und zur Anpflanzung von Sträuchern auf Flurstück 288/1:



- Temporäre Aufhängung von 2 Haselmauskästen (zur leichteren Handhabung am besten aus Holz) sowie von 10 Haselmaustubes innerhalb des B-Plangebietes im Waldrandbereich des Haselmausfundes im Winter, ein Jahr vor der anstehenden Baumrodung.
- Kontrolle dieser Haselmauskästen und -tubes im anstehenden Rodungsbereich im Monatsrhythmus (6 x) von Mai bis Oktober (sollte sich die Rodung der Gehölze auf das Folgejahr verschieben, ist eine Wiederholung der Kontrollen wieder ab Mai des Folgejahres erforderlich).
- Kästen/Tubes mit Tierbesatz sind provisorisch zu verschließen und in das Ersatzhabitat umzuhängen, dort vorsichtige Öffnung des Verschlusses ca. 1 h nach Aufhängung der tierbesetzten Kästen, bzw. Umquartierung der Tiere aus den Tubes in einen der leeren Haselmaus-Ersatzkästen.
- Die leeren Tubes sind im Eingriffsgebiet wieder aufzuhängen, umgehängte Kästen sind dort durch leere (aus dem Ersatzhabitat) zu ersetzen.
- Nach der letzten Kontrolle unmittelbar vor der Baufelderschließung können die im Eingriffsgebiet ausgebrachten Kästen und Tubes wieder eingesammelt werden.

4.1.3 weitere Maßnahmen und Empfehlungen für besonders geschützte Arten

4.1.3.1 Anlage eines Ersatzhabitats für Eidechsen/Blindschleichen

Auf einem sonnenexponierten Standort innerhalb der in Abb. 6 gekennzeichneten Bereiche auf dem Flurstück 288/1 in der Flur 6 in der Gemarkung Bendorf ist eine Steinschüttung mit vorgelegerten Sandlinsen als Ersatzhabitat für Eidechsen/Blindschleichen anzulegen.

Bei der Erstellung der Steinschüttung und der Sandlinsen gelten folgende Vorgaben:

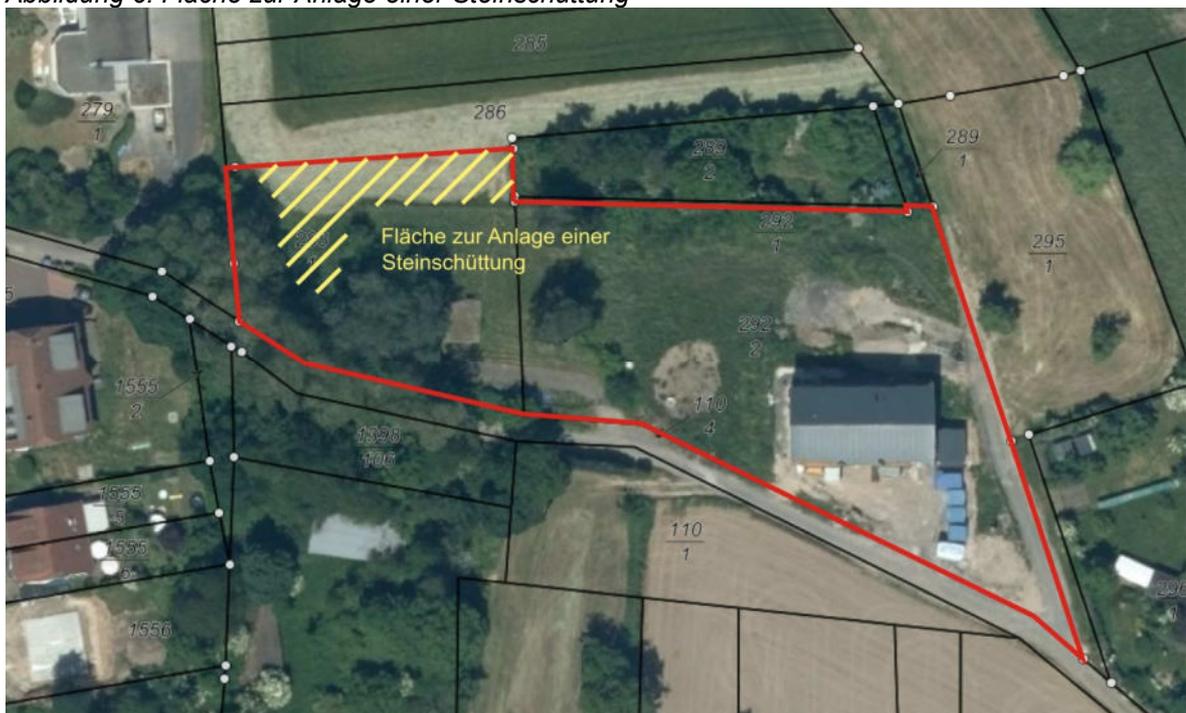
- Die Steinschüttung muss mind. 0,8 m in den Boden eingesenkt sein, um als Winterquartier für Eidechsen dienen zu können und ca. 1 m über das Geländeniveau herausragen. Sie muss über eine Breite von ca. 2 m und eine Länge von mindestens 5 m verfügen. Sie sollte

nierenförmig angeordnet werden, mit ihrer konvexen Innenseite nach Süden exponiert. Als Schüttmaterial dienen gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 100 – 300 mm. Für den sichtbaren Teil der Schüttung können ggf. auch kleinere Steine (ca. 100 – 200 mm) verwendet werden.

- Die Nordseite der Steinschüttung kann mit Erdreich, ggf. mit anstehendem Material, das durch das Ausheben der Grube für die Steinschüttung angefallen ist, hinterfüllt werden.
- Im direkten Umfeld von bis zu 3 m um die Steinschüttung sind mindestens zwei Sandlinsen als Eiablageplätze in einer Größe zwischen 1 m² und 2 m² anzulegen. Die Tiefe muss mind. 70 cm betragen. Die Sandlinsen müssen gut besonnt sein.
- Um die Bereiche der Steinschüttung offen zu halten, sind diese zweimal jährlich zu mähen, im zeitigen Frühjahr und im Herbst (im Zeitraum zwischen dem 15.10. eines Jahres und dem 31.3. des Folgejahres). Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm. Das Mähgut muss entfernt werden oder auf der Nordseite des Steinriegels gesammelt werden.

Das Ersatzhabitat muss unter fachlicher Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung angelegt werden.

Abbildung 6: Fläche zur Anlage einer Steinschüttung



4.1.3.2 Anlage einer „Hirschkäferwiege“

Zur Förderung von Hirschkäfervorkommen ist an einem geeigneten sonnenexponierten Standort innerhalb der in Abb. 7 gekennzeichneten Bereiche auf dem Flurstück 288/1 in der Flur 6 in der Gemarkung Bendorf eine so genannte „Hirschkäferwiege“ anzulegen.

Hierzu ist in wasserdurchlässiger Erde eine mindestens 30 cm tiefe, etwa 10 m² große Grube auszuheben, 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. Die Anlage der Hirschkäferwiege ist durch die ökologische Umweltbaubegleitung zu begleiten.

Dachbegrünung

Besonders empfehlenswert ist eine extensive Dachbegrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsatz von blütenreichen Mischungen (mit z. B. Wasserdost, Hornklee, Hauhechel, Ampfer, Klee) zur Förderung der im Gebiet nachgewiesenen, wertgebenden Falterart als Raupen- und Falterfutterpflanzen.

Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde

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

4.2 Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz

Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die DIN-Norm 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

4.3 Archäologie und Erdgeschichte

Allgemein:

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung oder fossilführenden Gesteine beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter untenstehenden Kontakten zu informieren.

Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie **und** der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege rechtzeitig (**4 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 **und** zusätzlich an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder 0261 6675-3032 zu richten. Vor Eingriffen in den Boden sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen und auf die archäologischen und erdgeschichtlichen Sachverhalte zu informieren.

Archäologie

Die Fläche wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es können daher Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP).

Erdgeschichte

Die Fläche wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie als Bereich mit potenziell fossilführenden Gesteinen eingestuft. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Einweisung der bauausführenden Firmen entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

4.4 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.

Spätestens beim Antreffen von Indizien für Bergbau bei den Bodenarbeiten ist die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung erforderlich.

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. –schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Es wird empfohlen die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. 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.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.5 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

4.7 Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung 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.

4.8 Ordnungswidrigkeiten und Artenschutzrecht

Gemäß § 24 Abs. 5 GemO RLP handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung (des Bebauungsplans) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Verstöße gegen das Artenschutzrecht können, je nach betroffener Art unter das Ordnungswidrigkeiten- oder Strafrecht fallen und gesondert geahndet werden.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Bendorf, den

(Christoph Mohr) Bürgermeister

Anlage 1: Pflanzenliste

Zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche	Baum-/Strauchpflanzen auf privaten Grundstücksflächen einschl. privater Grünflächen (Tz. 3.2)		sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn		x		x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“		x		x	x	x	-	B II.
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“		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 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn		x		x	x		-	B II.
Alnus incana	Grauerle				x	x		-	B II.
Alnus x spaethii	Purpurerle		x		x	x		-	B II.
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne		x		x	x		gering giftig: Blätter und Samen	Str
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne		x		x			-	Str
Buddleia davidii	Schmetterlingsflieder		x		x			-	Str
Carpinus betulus	Hainbuche		x		x	x	x	-	B II./He
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche		x		x	x		.	B II
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum		x		x			-	B II.
Cornus mas	Kornelkirsche		x		x	x		-	Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x		x	x	x	-	Str
Corylus avellana	Haselnuss		x		x	x		-	Str
Corylus columna	Baumhasel		x		x	x		-	B II.
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		x		x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn		x		x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn		x		x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Echter Rotdorn		x		x	x		-	B II
Cytisus scoparius	Besenginster		x		x			-	Str.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x		x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Fraxinus ornus	Manna-Esche		x		x	x		-	B II.
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x		(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche		x		x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche		x		x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche		x		x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinde	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“		x		x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinde	B II.

¹ In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „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		Baum-/Strauchpflanzen auf privaten Grundstücksflächen einschl. privater Grünflächen (Tz. 3.2)				sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Zu pflanzende Art										
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn	x			x	x			giftig: Beeren	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x				x	x		-	Str
Rosa canina	Hundsrose	x			x	(x)				Str
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x				Str
Salix caprea	Sal-Weide	x			x	x			-	Str/ B II.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x			x	(x)			schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sorbus aria	Mehlbeere	x			x	x			-	B II./ He.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“	x			x	x				B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x			x	x			schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	x			x	x				B II./ He
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“	x			x	x				B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x			x	x	x		schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
									-	
<u>Obstbäume:</u>									-	
Malus ssp.	Apfel in Sorten	x			x	x			-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten	x			x	x			-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)	x			x	x				
Prunus ssp.	Hauszweitschge in Sorten	x			x	x				
<u>Rank-/Kletterpflanzen:</u>										
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe				x	x			schwach giftig: alle Pflanzenteile	
Hedera helix	Efeu					x	x		schwach giftig: alle Pflanzenteile	
Lonicera periclymenum	Geißblatt				x	x			giftig: Beeren	
Parthenocissus quinquefolia/ Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein				x	x			giftig: Beeren	
Polygonum aubertii	Knöterich					x	x			
Vitis vinifera	Weinrebe				x	x				

(Tz. = Textfestsetzung Ziffer ...)

Anlage 2

Erdgeschoss
Lärmpegelbereiche
DIN 4109; 2018

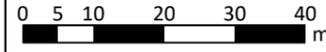
Zeichenerklärung

-  Straße
-  Hauptgebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Mittelstreifen
-  Brücke
-  Brückenwiderlager
-  WA-Flächen

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018

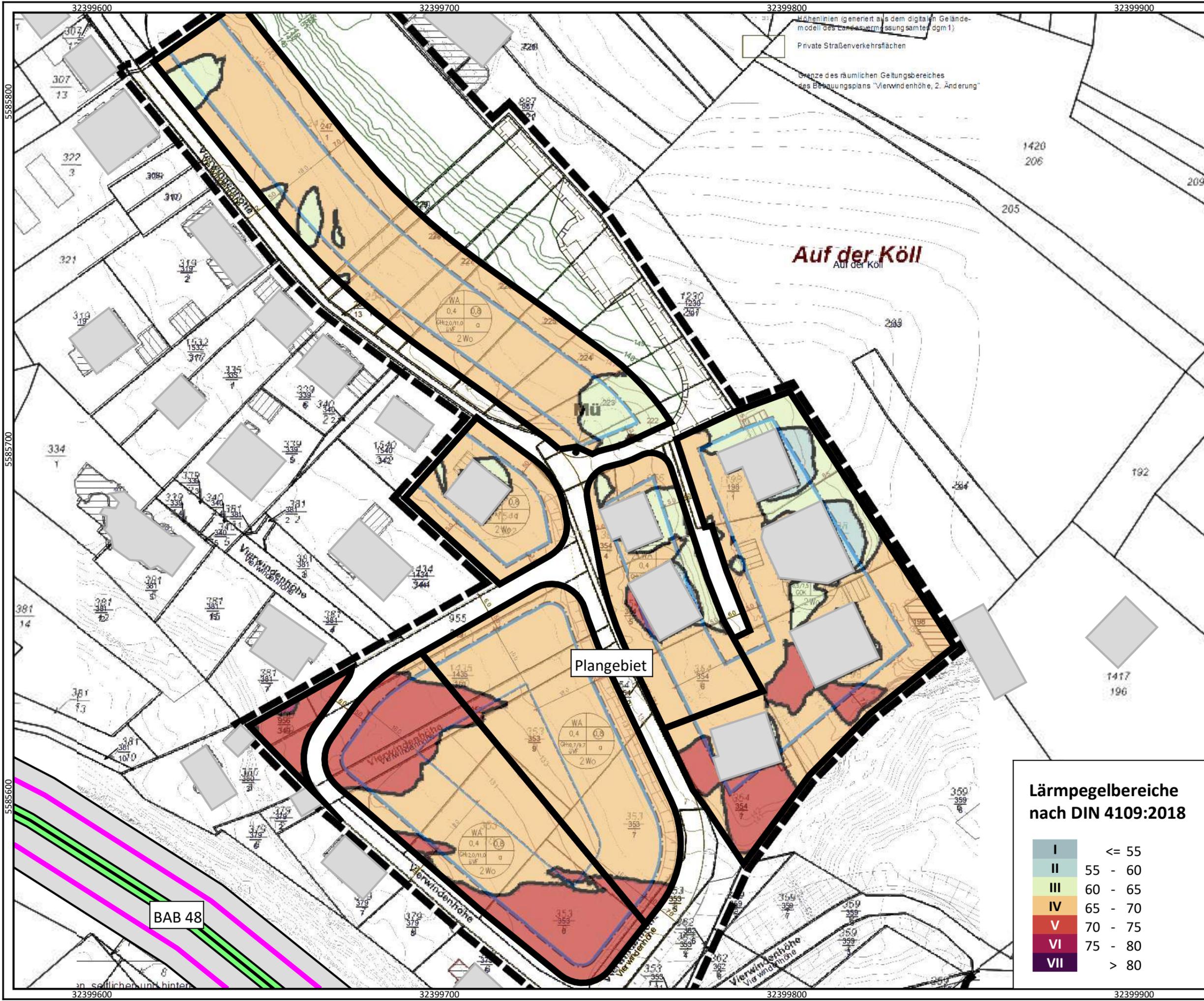
I	<= 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	> 80

Maßstab 1:1000



0 5 10 20 30 40 m

Projekt:
Bendorf, BPlan Vierwindenhöhe
Projektnummer:
AB0021
Projektbearbeiter:
Dan Pies
Versionsdatum:
28.02.2024



Anlage 3

Obergeschoss
Lärmpegelbereiche
DIN 4109; 2018

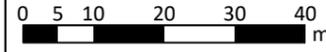
Zeichenerklärung

-  Straße
-  Hauptgebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Mittelstreifen
-  Brücke
-  Brückenwiderlager
-  WA-Flächen

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018

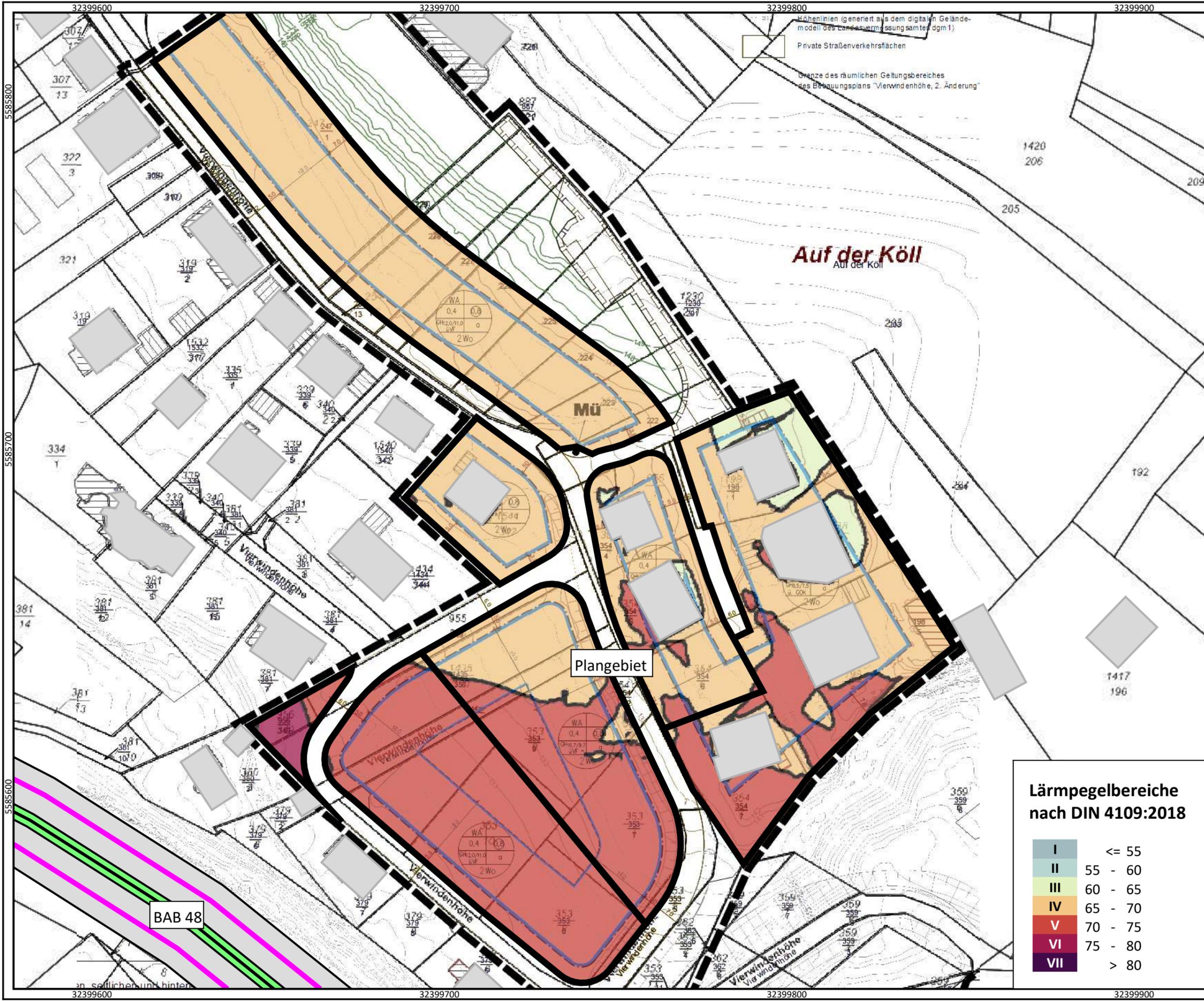
I	<= 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	> 80

Maßstab 1:1000



0 5 10 20 30 40 m

Projekt:
Bendorf, BPlan Vierwindenhöhe
Projektnummer:
AB0021
Projektbearbeiter:
Dan Pies
Versionsdatum:
28.02.2024

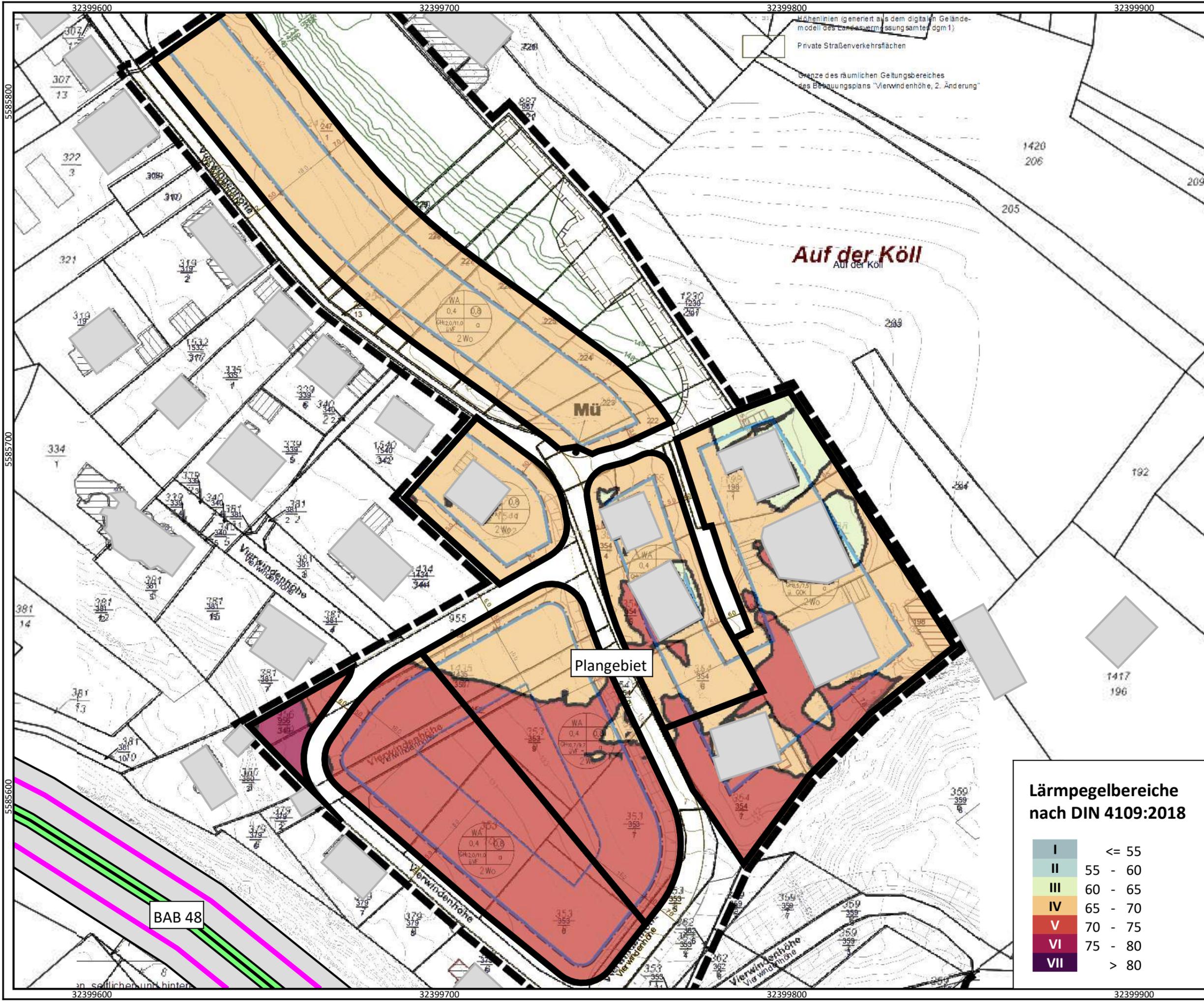


Höhenlinien (generiert aus dem digitalen Geländemodell des Landesvermessungsamt dgm 1)
Private Straßenverkehrsflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Vierwindenhöhe, 2. Änderung"

Auf der Köll
Auf der Köll

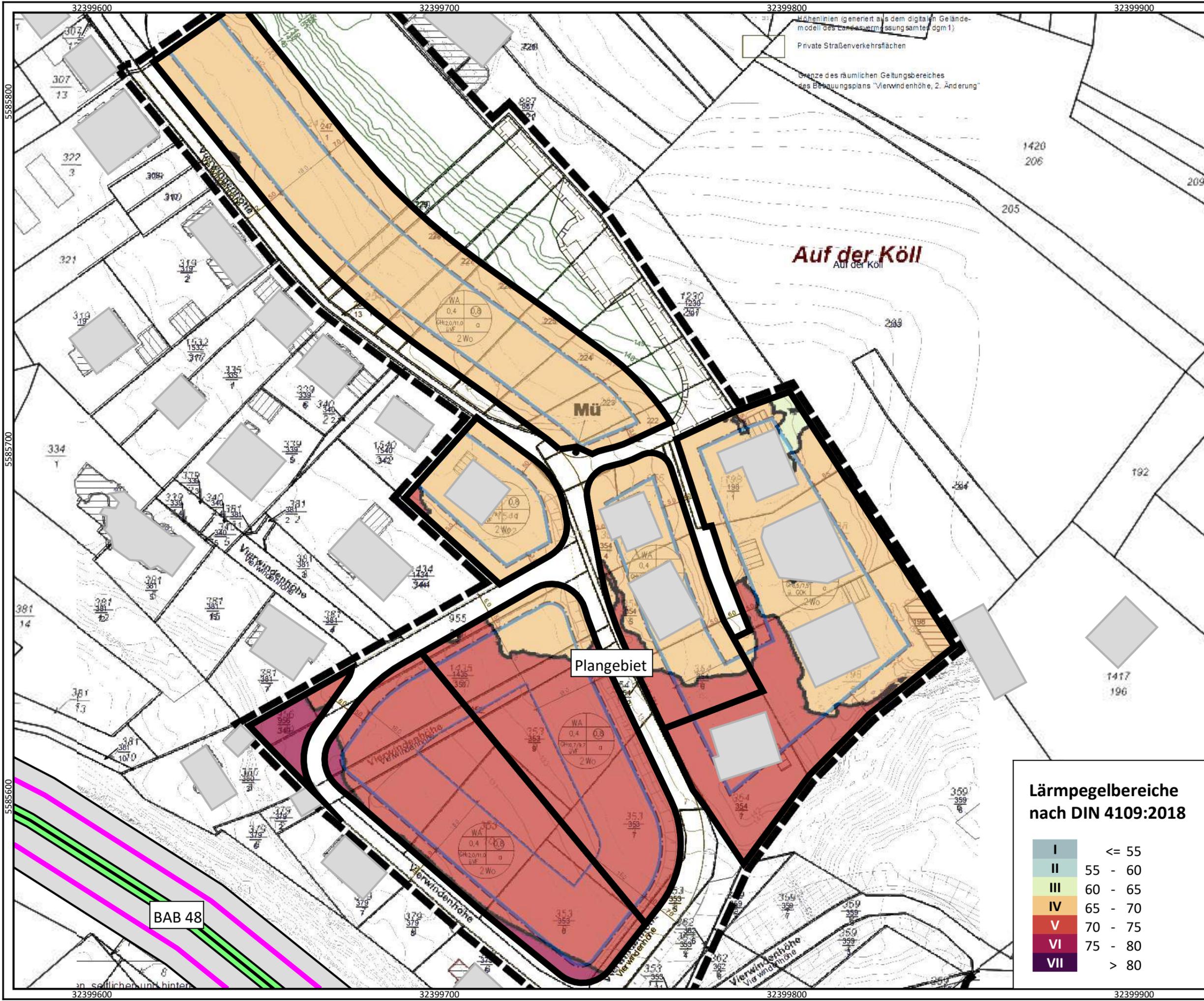
Plangebiet

BAB 48



Anlage 4

Dachgeschoss
Lärmpegelbereiche
DIN 4109; 2018



Zeichenerklärung

- Straße
- Hauptgebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Mittelstreifen
- Brücke
- Brückenwiderlager
- WA-Flächen

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018

I	<= 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	> 80

Maßstab 1:1000

Projekt:
Bendorf, BPlan Vierwindenhöhe
Projektnummer:
AB0021
Projektbearbeiter:
Dan Pies
Versionsdatum:
28.02.2024

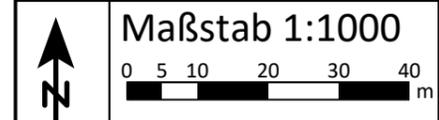
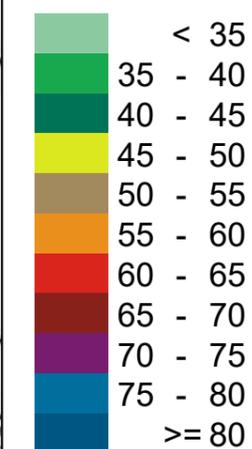
Anlage 5

Verkehr
Erdgeschoss
Nacht

Zeichenerklärung

-  Straße
-  Hauptgebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Mittelstreifen
-  Brücke
-  Brückenwiderlager
-  WA-Flächen
-  Orientierungswert
DIN 18005

Pegelbereich
LrN
in dB(A)



Projekt:
Bendorf, BPlan Vierwindenhöhe
Projektnummer:
AB0021
Projektbearbeiter:
Dan Pies
Versionsdatum:
28.02.2024



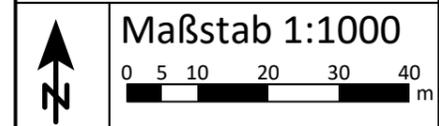
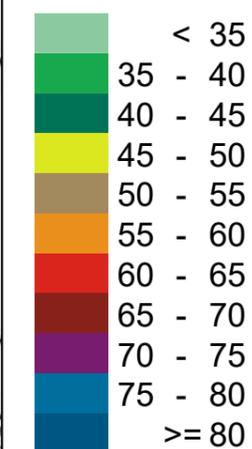
Anlage 6

Verkehr
Obergeschoss
Nacht

Zeichenerklärung

-  Straße
-  Hauptgebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Mittelstreifen
-  Brücke
-  Brückenwiderlager
-  WA-Flächen
-  Orientierungswert
DIN 18005

Pegelbereich
LrN
in dB(A)



Projekt:
Bendorf, BPlan Vierwindenhöhe
Projektnummer:
AB0021
Projektbearbeiter:
Dan Pies
Versionsdatum:
28.02.2024



Höhenlinien (generiert aus dem digitalen Geländemodell des Landesvermessungsamtes dgm1)
Private Straßenverkehrsflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Vierwindenhöhe, 2. Änderung"

Auf der Köll
Auf der Köll

Plangebiet

BAB 48

an seitlichen und hinteren

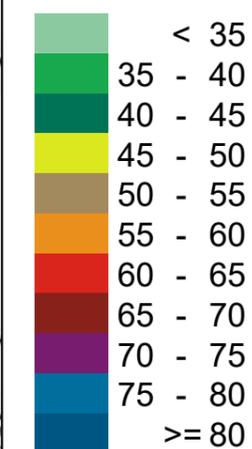
Anlage 7

Verkehr
Dachgeschoss
Nacht

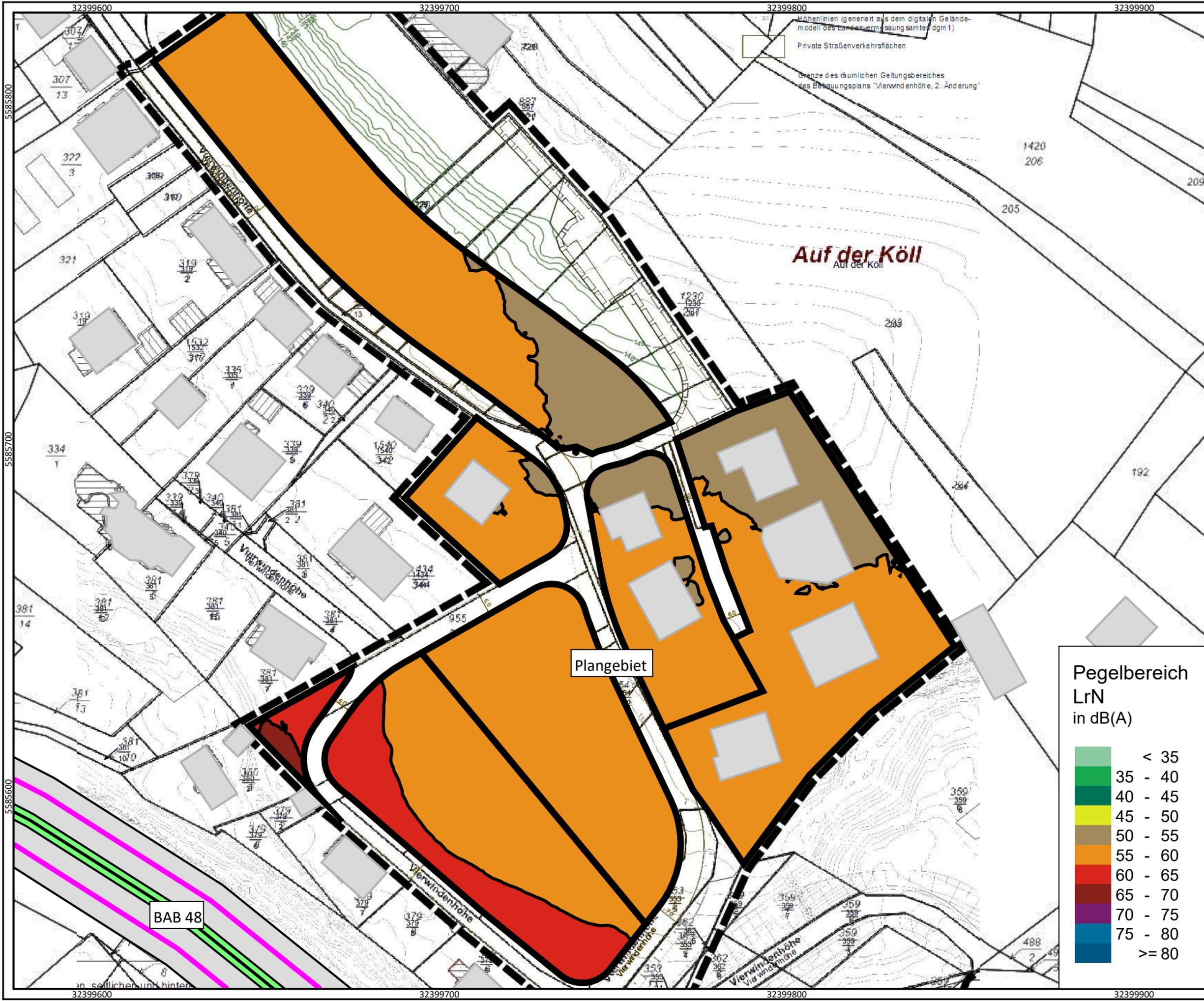
Zeichenerklärung

-  Straße
-  Hauptgebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Mittelstreifen
-  Brücke
-  Brückenwiderlager
-  WA-Flächen
-  Orientierungswert
DIN 18005

Pegelbereich
LrN
in dB(A)



Projekt:
Bendorf, BPlan Vierwindenhöhe
Projektnummer:
AB0021
Projektbearbeiter:
Dan Pies
Versionsdatum:
28.02.2024



Höhenlinien (generiert aus dem digitalen Geländemodell des Landesvermessungsamt dgm 1)
Private Straßenverkehrsflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Vierwindenhöhe, 2. Änderung"

Auf der Köll
Auf der Köll

Plangebiet

BAB 48

an seitlichen und hinteren

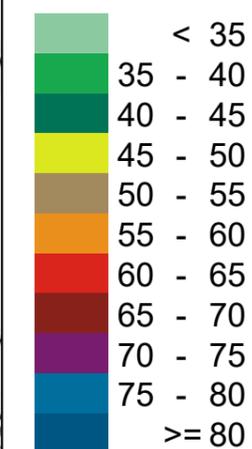
Anlage 8

Verkehr
Dachgeschoss
Tag

Zeichenerklärung

-  Straße
-  Hauptgebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Mittelstreifen
-  Brücke
-  Brückenwiderlager
-  WA-Flächen
-  Grenzwertlinie MI 16. BimSchV

Pegelbereich
LrT
in dB(A)



Projekt:
Bendorf, BPlan Vierwindenhöhe
Projektnummer:
AB0021
Projektbearbeiter:
Dan Pies
Versionsdatum:
28.02.2024

