

Präambel

Vorbemerkung: Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** besteht aus der gleichnamigen Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und einer Planbegründung mit der Vorhabenbeschreibung.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers werden nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** besteht aus folgenden Plänen:

- **Vorhaben- und Erschließungsplan Lageplan**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Dachaufsicht**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss -02 Tiefgarage**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss -01 1. Untergeschoss**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss 00 Erdgeschoss**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss 01 1. Obergeschoss**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss 02 2. Obergeschoss**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss 03 Staffelgeschoss**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Ansicht Nord**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Ansicht Ost**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Ansicht Süd**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Ansicht West**

Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte (§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verdrängt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Altersheim“ (ausgefertigt am 23.03.1994, in Kraft getreten am 29.11.1974) und dessen 1. Änderung (ausgefertigt am 23.03.1994, in Kraft getreten am 31.05.1988).

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|-----------|--|---------------------------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1. | Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ (SO) sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Altenwohnheim, Altersheim, Altenpflegeheim und Tagespflegeeinrichtungen,• die dem Nutzungszweck „Seniorenzentrum“ dienende, nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Friseursalon, Nagel-/ Pedikürstudio), freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Arztpraxen, Apotheken, Praxis für Physiotherapie, Praxen für sonst. Sozial- und Heilberufe),• Sonstige Anlagen für soziale Zwecke, z.B. Kindertagesstätte• Wohnungen für Inhaber, Leiter, Bereitschaftspersonen und sonstige Mitarbeiter der zulässig erklärten Anlagen und Nutzungen,• dem Nutzungszweck dienende bauliche Freianlagen (z.B. Kinder-/ Seniorenspielplatz) sowie Garagen, Carports und Stellplätze. | § 11 (2) BauNVO |
| 1.2 | Im Vorhaben „Generationenwohnen“ sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Barrierefreies Wohngebäude inkl. diesem Nutzungszweck dienende Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten im Sinne des § 12 (1) BauNVO, Nebennutzungen / untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO. | § 11 (2) BauNVO |
| 1.3 | Im Rahmen der im Vorhaben „Generationenwohnen“ festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. | §12 (3a) i.V. mit § 9 (2) BauGB |

- | | | |
|------------|---|---|
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | § 9 (1) Nr. 1 und 2
BauGB i.V. mit §§ 16 ff.
BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse: | § 19 BauNVO
§ 20 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich aus der Planurkunde. | |
| 2.2 | Höhe baulicher Anlagen: | § 18 BauNVO |
| 2.2.1 | Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.2.2 | <u>Definition Gebäudehöhe</u>
Die zulässige Gebäudehöhe wird bei Flachdächern (FD) und flachgeneigten Dächern durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) bestimmt. | § 18 (1) BauNVO |
| 2.2.3 | Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 20 % der jeweiligen Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um max. 3,00 m übersteigen, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Satellitenanlagen, Antennen etc.). | § 16 (5) BauNVO |
| 2.2.4 | Auf der Dachfläche des Staffelgeschosses sind abweichend von Ziffer 2.2.3 aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) bis zu einer Höhe von 1,5 m über der nach Ziffer 2.2.1 festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. | § 16 (5) BauNVO |
| 3. | Versorgungsanlagen | § 1 (6) Nr. 2 BauNVO
i.V.m. § 14 (2) BauNVO |
| 3.1 | Die der Versorgung des Sonder- und Vorhabengebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. | |

- 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 4.1 Im Vorhabenbereich „Generationenwohnen“ wird ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten des Sondergebiets „Seniorenzentrum“ in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt.
- 4.2 Auf den Flurstücken 15/4 und 16/2 verläuft eine Gasleitung ausgehend von der Straße Vierwindenhöhe zu dem rückwärtigen Gebäude Berghotel Rheinblick. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt.
- 5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** § 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB
- 5.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 6. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 6.1 Innerhalb des Vorhabengebietes sind oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Wege mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen.
- 6.2 Hinweise: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (hier Dachflächen) sollte bei Neubauvorhaben als Brauchwasser gesammelt und als solches genutzt werden. Für das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollten ausreichend dimensionierte Zisternen vorgesehen werden. Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.
- 7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 7.1 Rampenzufahrten und Rampen von Tiefgaragen sind mit einer asphaltierten Oberflächenbefestigung herzustellen. Weiterhin müssen Regenrinnen vor Tiefgarageneinfahrten (am Rampentiefpunkt) und Garagentore von Tiefgaragen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Materialien und Farben zur Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 1.1 Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie.

- 1.2 Bei der Fassadengestaltung des Vorhabens „Generationenwohnen“ sind Materialien aus Metall- (z.B Zink), Plattenwerkstoffen oder aus verschiedenen farbigen Putzfläche zulässig

Folgende Farbton-Spektren, basierend auf dem Caparol System 3D Plus, sind dabei zulässig:

- Gelbtöne: Ginster 130-150, Palazzo 360, 325- 330 und Curcuma 95-115,
- Weißtöne: C1-C4, Ginster 25-30, Curry 25-30, Jade 60, Onyx 60, Tundra 60, Mai 60, Agave 30 und 60 und Patina 30,
- Grautöne, falls keine Zinkfassade verwendet wird: Granit 20-50, Palazzo 5-20, 40-50, Tundra 15-20, Mai 5-15 und Jade 35-45.

2. Einfriedungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 2.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Seniorenzentrum“ und im Vorhabenbereich „Generationenwohnen“ sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Parkplatzfläche) nur in Form von

- Laubgehölzhecken aus einheimischen Arten
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen bis max. 1,2 m Höhe
- und einer Kombination hiervon (Zaunhecke)

zulässig.

3 Dachform

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 3.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7
LBauO

1. Anlage der privaten Freiflächen

§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

- 1.1 Die nicht überbauten bzw. baulich genutzten privaten Grundstücksflächen sind als strukturreiche Grünflächen anzulegen.

Dabei können reine Gebüsch- oder Baumgruppen, Baum-Strauchgruppen oder Einzelbäume (bspw. Bäume zweiter Ordnung) angepflanzt werden.

Bei der Anlage von Staudenbeeten oder extensiven Blühwiesen ist auf die Verwendung von einheimischen Arten zu achten. Bodendecker stellen im Sinne dieser Festsetzung keine hochwertige Bepflanzung dar.

- 1.2 Eine Abdeckung von Grün-/ Bodenflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind unzulässig.

§ 19 (4) Satz 3 BauNVO

2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a, 25 b
BauGB

- 2.1 Die im Plan dargestellten und mit der **Ordnungsziffer** ① gekennzeichneten „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind als freiwachsende Gehölzhecke zu erhalten.

- 2.2 Zulässig sind hier nur heimische, standortgerechte Bäumen und Sträuchern (s. Artenlisten 1 + 2).

- 2.3 Die im Plan zur **Erhaltung festgesetzten Altbäume** sind unter Beachtung der DIN 18920 (insbesondere bei Baugrund und Leitungsgräben) und der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erhalten. Im Falle eines unvermeidbaren Abganges sind pro Baumverlust 2 Laubbäume (siehe Artenliste 1) als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm im Jahr des Baumabganges, spätestens aber zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode als Ersatzmaßnahme zu pflanzen. Davon hat mindestens eine Ersatzpflanzung am ehem. Altbaumstandort bzw. dessen direktem Umfeld zu erfolgen. Die zweite Ersatzpflanzung ist auf dem Baugrundstück bzw. dem Eingriffsgrundstück nachzuweisen.

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Generationenwohnen“ i.V. mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Altersheim“ der Stadt Bendorf
Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

- 2.4 Die im Plan **zur Anpflanzung festgesetzten Bäume** sind als heimische, standortgerechte Laubbäume (siehe Artenliste 1) in der Mindestqualität als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

4. Dachbegrünung

- 4.1 Das Staffelgeschoss des Vorhabens und die Dachflächen des Sondergebiets „Altersheim“ sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) vollflächig (d.h. auf mindestens 80 % der Dachfläche) **extensiv** zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstrataufgabe, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Aufgeständerte Solaranlagen gem. Ziffer A 2.2.4. sind auch bei der hier festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Artenschutz

Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung, der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern, das Abschneiden, auf den Stock setzen oder das Beseitigen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschern und anderen Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass die Tötung von Brutvögeln (insb. Eier und Jungvögel) ausgeschlossen werden kann.

Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind die Fensterbänke der mit Rollläden ausgestatteten Fenster vorsorglich unmittelbar auf Fledermauskot zu kontrollieren. Werden Kotkrümel festgestellt, sind die Rollladenkästen unter Hinzuziehung eines Fledermausexperten vorsichtig zu öffnen und die Tiere in geeignete Quartierhilfen umzusetzen (ökologische Baubegleitung).

Klimatische Planungsempfehlungen

Um Raumerwärmungen in den geplanten Gebäuden zu vermeiden, sollten wirksame Maßnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz unternommen werden.

Für Außenwände und Bodenbeläge im Außenbereich sind möglichst helle Farben zu favorisieren, um eine starke Überhitzung der Oberflächen und eine starke Wärmespeicherung in den Baustoffen zu vermeiden.

Durch Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird die Aufheizung der Oberflächen und somit die Luftherwärmung und die Wärmespeicherung in den Bauteilen gemindert. Dies wirkt sich ganztagig positiv auf die Wärmebelastung im Außenbereich aus und verbessert den thermischen Komfort im Inneren der Gebäude.

Archäologie:

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Generationenwohnen“ i.V. mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Altersheim“ der Stadt Bendorf
Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Wasserwirtschaft

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

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 empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Generationenwohnen“ i.V. mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Altersheim“ der Stadt Bendorf
Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

zur Verfügung stehen. Der gedrosselte Ablauf aus den Regenwasserrückhaltungen kann mit dem anfallenden Schmutzwasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist auf 10 l/(s x ha) zu begrenzen.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Stadtwerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Brandschutz:

1. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Generationenwohnen“ i.V. mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Altersheim“ der Stadt Bendorf
Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Bei den Baumaßnahmen sind die Versorgungsanlagen der Sparten Gas und Strom der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG zu berücksichtigen. Die Netzanlagen dürfen nicht überbaut, nicht überpflanzt, ohne Zustimmung der ENM in ihrer Lage nicht verändert und nicht beschädigt werden. Um dies sicherzustellen, müssen sich die Bauherren im Rahmen der Planungsphase mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (ENM) in Verbindung setzen, damit notwendige Schutz- bzw. Änderungsmaßnahmen abgestimmt werden können.

Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Bergbau/Altbergbau:

Das geplante Bauvorhaben wird in der Gemarkung Bendorf, Flur 5, Flurstück 15/4, von den Bergwerksfeldern "Werner" (Eisen), "Werner II", "Werner IV", "Werner V" und "Werner VI" (alle Kupfer und Schwefelkies) überdeckt.

Für das geplante Bauvorhaben wird vorsorglich die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Generationenwohnen“ i.V. mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Altersheim“ der Stadt Bendorf
Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bei baulichen Aktivitäten im Gründungsbereich sind bauherrenseitig in jedem Fall Abstimmungen mit der zuständigen Bergbehörde und wenn vorhanden, dem zuständigen Rohstoffbetrieb durchzuführen.

Baugrunduntersuchung:

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Anlage 1:

Artenliste 1

a) Laubbäume I. Ordnung:

Spitzahorn - *Acer platanoides*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Stieleiche - *Quercus robur*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Walnußbaum - *Juglans regia*
Esskastanie - *Castanea sativa*

b) Laubbäume II. Ordnung:

Feldahorn - *Acer campestre*
Birke - *Betula pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Mehlbeere - *Sorbus intermedia*
Traubenkirsche - *Prunus padus*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Rotdorn - *Crataegus laevigata*
Wildkirsche - *Prunus avium*
Wildapfel - *Malus sylvestris*
Wildbirne - *Pyrus communis*

Artenliste 2

Kornelkirsche - *Cornus mas*
Hartriegel - *Cornus alba*
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Hasel - *Corylus avellana*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
(giftig, nicht im Kinderspielbereich!)
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche - *Lonicera* in Sorten
Felsenbirne - *Amelanchier* in Sorten
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Gemeiner Sanddorn - *Hippophae rhamnoides*
Traubenholunder - *Sambucus racemosa*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Hundsrose - *Rosa canina*