



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„WOHNPAK RHEINTERRASSEN“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

**(FASSUNG FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 (1) BAUGB UND DER BEHÖRDEN SOWIE
SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 (1) BAUGB)**

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger
Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Bendorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnpark Rheinterrassen“
Textfestsetzungen

Stand:

21. Mai 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Grundflächenzahl	4
3	Berücksichtigung Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.....	5
4	Zahl der (Voll)Geschosse	5
5	Höhe baulicher Anlagen	5
6	Bauweise.....	6
7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	6
8	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	6
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
9.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
9.2	Erhaltung von Bäumen	8
9.3	Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stell- platzflächen.....	9
10	Geh- und Fahrrecht	9
11	Anzahl von Stellplätzen	9
B	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen dienen überwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze, Garagengeschosse, Keller- bzw. Tiefgaragen für den durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf,
3. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO wie z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager“], „Fahrradgarage“, Müllsammelbehälter, Elektro-Ladestation für Pkw/ Fahrrad u.ä. sowie für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung,
4. Photovoltaikanlagen, die am und/ oder auf dem Gebäude angebracht sind.

Innerhalb der in der Planurkunde mit „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind zudem zulässig:

1. Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO und
2. Räume für Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO.

2 Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit $GRZ = 0,6$ festgesetzt.

Die Flächen für Garagen, Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen, wenn

- die Überdachung von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche und von Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO flächendeckend begrünt ist und nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche überschreitet,
- oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen mit wasserdurchlässigen Material in Form von Ökodrain-Pflaster u.ä. befestigt sind oder
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden und die nicht bebaubaren Flächenanteile der Geländeoberfläche dauerhaft begrünt werden (siehe auch Textfestsetzung A8).

Hinweis: Für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden privaten Grundstücksflächen gesamt heranzuziehen.

3 Berücksichtigung Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen

- a) Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).
- b) Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt (§ 21a (1) BauNVO).

4 Zahl der (Voll)Geschosse

(1) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der (Voll)Geschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

(2) Staffelgeschoss

Das jeweils oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden.

5 Höhe baulicher Anlagen

(1) Gebäudehöhen

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß zwischen der durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzten Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens in m ü.NN-Höhe (= unterer Maßbezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Die jeweils höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ü.NN ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

(2) Höhe technischer Aufbauten

Die Höhe von technischen Aufbauten (z.B. Fahrstuhl, Be- und Entlüftungsanlagen) darf höchstens 2 m über die in der Planurkunde festgesetzten, höchstzulässige Gebäudehöhe hinausragen.

Unterer Maßbezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion gemäß der Definition in der Textfestsetzung Ziffer 5 (1).

(3) Höhe der Parkpalette

Der untere Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Parkpalette ist mit 131,70 m ü.NN festgesetzt.

Die Oberkante des fertig hergestellten oberen Decks der Parkpalette darf eine Höhe von höchstens 134,30 m ü.NN m aufweisen.

Die Außenkonstruktion in Form von begrünten Rankgittern darf eine Höhe von höchstens 136,50 m ü.NN aufweisen.

Die Höhe der Außenkonstruktion wird ermittelt vom unteren Maßbezugspunkt (= 131,70 m ü.NN) und der obersten (substantiellen) Kante des jeweiligen Rankgitters.

6 Bauweise

(1) Es sind nur Einzelhäuser zulässig:

(2) Grenzbebauung

Im Bereich der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkpalette“ darf an die Grenzen der Flurstücke Gemarkung Bendorf, Flur 5, Nrn. 15/4 tlw. und 756/19 angebaut werden.

Auf den in der Planurkunde eingetragenen Bereich der zulässigen Grenzbebauung wird hingewiesen.

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

8 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

(1) Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (z.B. E-Ladestationen und „Rad-Boxen“ und Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen mit den Planeinschriften „Na“ und „St“ zulässig.

(2) Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen

Nebenanlagen, die dem Plangebiet zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso wie Anlagen für erneuerbare Energien auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen mit den Planeinschriften „Na“ und „St“ zulässig.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 10% der Grundstücksfläche als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölz-pflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzlisten

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>

(2) Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 50% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachbegrünung ist mindestens mit einem Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Sofern PV-Anlagen untergebracht werden, kann die Dachbegrünung auf einen Flächenanteil von 20% reduziert werden (Solar-Gründächer“).

9.2 Erhaltung von Bäumen

(1) Erhaltung eines Baumes

Der in der Planurkunde als zu erhaltend festgesetzte Baum ist dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Der Baum ist vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

(2) Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die standorttypischen Gehölze und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Bäume und Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze bzw. untergeordnete Wege (Fußwege) sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen o.ä..

Hiervon ausgenommen sind barrierefrei herzustellende Flächen.

10 Geh- und Fahrrecht

(1) Kulturdenkmal der Eisen-Erz-Röstöfen

Zugunsten des Kulturdenkmals der Eisen-Erz-Röstöfen ist im Bereich der Parzellen Gemarkung Bendorf, Flur 5, Nr. 756/30 und 756/35 ein Geh- und Fahrrecht mit einer Mindestbreite von 3 m innerhalb des definierten Bereichs festgesetzt (siehe Planeinschrieb „G/F“ = Geh- und Fahrrecht; „G“ = Gehrecht). Das Fahrrecht ist beschränkt auf die notwendigen Fahrten für die Unterhaltung, Instandsetzung und Pflege des Kulturdenkmals.

(2) Fahrzeuge der Abfallbeseitigung und Rettungsfahrzeuge

Für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie Rettungsfahrzeuge ist im Bereich Parzellen Gemarkung Bendorf, Flur 5, Nr. 756/30 und 756/35 ein Geh- und Fahrrecht gemäß der in der Planurkunde angegebenen Mindestbreite festgesetzt (siehe Planeinschrieb „G/F“).

Maßnahmen, die ein ordnungsgemäßes Befahren und Wenden gefährden, sind unzulässig.

11 Anzahl von Stellplätzen

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- Wohnungen mit einer Größe $\leq 55 \text{ m}^2$ = 1 Stellplatz,
- Wohnungen mit einer Größe $> 55 \text{ m}^2$ bis 110 m^2 = 1,5 Stellplätze und
- mit einer Größe $> 110 \text{ m}^2$ = 2 Stellplätze.

Für die „sonstigen“ zulässigen Anlagen und Einrichtungen gelten die Vorgaben der Stellplatzverordnung der Stadt Bendorf.

B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).

Ausgefertigt Bendorf, den

(Christoph Mohr, Bürgermeister)

(Siegel)