

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hammerweg“ der Stadt Andernach**

---

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird Folgendes festgesetzt:

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung  
mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Planbereichs folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind innerhalb des Planbereichs folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

##### **1.2 Ausschluss von Nutzungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Planbereich folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

###### **2.1. Allgemeine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

###### **2.2. Geschossfläche**

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben entsprechend § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

###### **2.3. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde. Die Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden (GH) wird durch die Oberkante der Dachhaut

an der Gebäudemitte bestimmt (oberer Bezugspunkt) und darf die im Plan festgesetzten max. Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Der Obere Bezugspunkt wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine maßgebend.

Der untere Bezugspunkt wird gemessen an der Straßenoberkante in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig und in ihrer Summe bis zu einer Gesamtlänge von maximal 2/3 der Dachlänge zulässig.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### **3.1. Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 der BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise bis max. 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Vorgarten (zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht); für Garagen, offene und überdachte Stellplätze gilt Ziffer 3.3.

#### **3.2. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Anlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete sowie Standplätze für Abfallbehälter und Sammelcontainer für Wertstoffe können auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken sowie auch auf allen öffentlichen Flächen im Planbereich zugelassen werden, soweit Belange des Verkehrs und des Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

#### **3.3 Garagen, überdachte sowie offene Stellplätze**

Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen in Form von Gemeinschaftsanlagen, die unter der Geländeoberfläche angeordnet und oberirdisch begrünt oder überbaut werden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.“

## **B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

### **1. Dacheindeckungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer ausschließlich mit schieferfarbenen Materialien (grau bis grauschwarz) einzudecken.

Als Materialien sind zulässig:

- Naturschiefer,
- Kunstschiefer,
- nicht glasierte Dachpfannen,
- patinierte Zinkbleche
- andere nicht metallisch blinkende Bleche

Eine Kombination mit Glas ist zulässig. Hauptgebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind als Gründach auszuführen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dacheindeckung und Dachfarben einheitlich zu gestalten.

### **2. Fassadengestaltung (Materialien und Farben)**

Die Außenwände der Gebäude sind in Putz, heimischem Naturstein wie Basaltlava oder Tuffstein, Glasflächen, Klinker, Sichtbetonflächen oder Sichtmauerwerk (z.B. aus heimischem Naturstein oder Kalksandstein) auszuführen. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden in Holzständerbauweise und die Verschalung von Fassaden mit Holzbrettern. Schiefer oder Kunstschiefer und farbig beschichtete Metallpaneele sind als Gliederungselement zulässig.

Gebäude in Blockhausbauweise (d. h. errichtet aus ganzen, geschälten Baumstämmen in ihrer natürlichen runden Form) sind unzulässig.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien („schreiende Farbtöne“) sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **3. Gestaltung von Pultdächern und Staffelgeschossen**

Oberste Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind oberhalb des obersten maximal zulässigen Vollgeschosses, gegenüber der Fassade der Außenwand des obersten Vollgeschosses vollständig um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

### **4. Brüstungen**

Attiken, Absturzsicherungen, Brüstungen oder ähnliches oberhalb des obersten maximal zulässigen Vollgeschosses müssen in transparenten Materialien (wie z. B. Glas) oder als offene Geländer (wie z. B. Metallgitterstäbe) gestaltet sein.

### **5. Einfriedungen und Stützmauern**

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht sind zulässig:

- Mauern, Holzzäune und Metallgitter bis zu einer Höhe von 0,80 m. Mauern können mit Holzzäunen oder Metallgittern bis auf eine Gesamthöhe von 1,20 m kombiniert werden. Sichtschutzstreifen an Zäunen und Zaunfolien sind unzulässig.
- Laubhecken sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich, hinter der vorderen Gebäudeflucht, sind zulässig:

- Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m, Holzzäune, Metallgitter oder Einfriedungen aus Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoffen bis zu einer Höhe von 1,80 m und Laubhecken (ohne Höhenbegrenzung). Mauern können bis auf eine Gesamthöhe von 1,80 m mit Holzzäunen, Metallgittern oder Holz Kunststoff-Verbundwerkstoffen kombiniert werden. Sichtschutzstreifen an Zäunen und Zaunfolien sind unzulässig.
- Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist das Straßenniveau bzw. seitlich und rückwärtig jeweils das Niveau des tieferliegenden Grundstücks maßgebend.

## **6. Geländemodulation**

Höhenunterschiede, die sich bei der Errichtung von Gebäuden auf den Baugrundstücken ergeben, sind durch Böschungen bzw. durch flächenhafte Geländekorrekturen auszugleichen.

Bei der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf die vorhandene Geländetopographie einzugehen, großflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind unzulässig.

Eine Geländeterrassierung durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen ist bis jeweils max. 1,00 m Höhe und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 zulässig. Geländeabstützungen (z.B. durch Stützmauern) sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes (Terrassierungen) müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m untereinander einhalten.

## **7. Müllbehälter, Abfallentsorgung**

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können:

Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Räumen oder Schränken unterzubringen, die z. B. in geplante Garagenbauten oder Nebengebäude einzubeziehen sind.

Offene Standorte sind in einer Höhe von ca. 1,30 m einzufrieden durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden.

## **8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Stätte der Leistung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

## **D. Hinweise**

### **1. Hinweise zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen hinsichtlich Pflanzbindungen und Pflanzgeboten**

gemäß § 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

#### **Hausgärten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durch Grünanlagen und standortgerechte Sträucher und Laubbäume einzugrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.

Dies gilt nicht für untergeordnete Teile der vorgenannten Bereiche, die zulässigerweise zur Anlage von Zufahrten für Garagen oder notwendige Stellplätze befestigt werden müssen.

#### **Pflanzempfehlungen**

Die neu zu pflanzenden Gehölze sind vom Grundstückseigentümer anzupflanzen. Sie sind in ihrem Kronen- und Wurzelbereich von Beeinträchtigungen durch Bebauung oder Versiegelung von Grundstücksflächen zu schützen und durch fachgerechte Pflege zu erhalten

Sie dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen entfernt werden. Wird ein in der Planurkunde festgesetzter Gehölzbestand entfernt oder zerstört, so ist der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet, unverzüglich (spätestens zur folgenden Pflanzperiode) eine dem Altbestand in angemessener Weise entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

#### **Pflanzliste**

Die Pflanzliste ist als Empfehlung zu sehen und ist nicht abschließend:

Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia euchlora	Krimlinde
Abies pinsapo	Spanische Tanne
Acer buergerianum	Dreispitzahorn
Alnus incana	Grauerle
Castanea sativa	Esskastanie/Marone
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pinus cembra	Zirbelkiefer
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Magnolia stellata	Sternmagnolie
Sorbus aria	Mehlbeere
Pinus aristata	Grannen-Kiefer

### **2. Bodendenkmalpflege / Anzeigepflicht**

Alle baulichen Maßnahmen im Planbereich, die mit Bodenaushub verbunden sind, sind gemäß § 21 Abs. 2 DSchPflG rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege - Amt Koblenz - anzuzeigen.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden oder Funden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen, um der zuständigen Denkmalfachbehörde die Durchführung einer Ausgrabung und Dokumentation unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten zu ermöglichen.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. 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. 0171 / 8249305) unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **3. Gründung**

Um sichere und wirtschaftliche Gründungsmaßnahmen für die einzelnen Bauten zu gewährleisten, wird im gesamten Plangebiet empfohlen, vor Aufnahme der Bauarbeiten Baugrunduntersuchungen bezogen auf das jeweils konkrete Einzelvorhaben durchführen zu lassen.

### **4. Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 ist in § 55 Abs. 2 der Grundsatz festgelegt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hierzu wird folgendes empfohlen:

- Der Anteil versiegelter, wasserundurchlässiger Oberflächen auf dem Grundstück und insbesondere bei den Außenanlagen soll möglichst gering gehalten werden. Außer den gemäß 3.3 nur mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zulässigen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen sollen hierzu nach Möglichkeit auch Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Grundstückszufahrten, Wegebefestigungen u. Ä. mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung ausgeführt werden.
- Das auf Dachflächen von Gebäuden anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in Zisternen auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser im Rahmen der Gartenbewässerung auf dem Grundstück versickert werden. Soll das in Zisternen gesammelte Wasser nicht nur für Gartenbewässerung sondern auch für den menschlichen Gebrauch verwendet werden, so ist die Trinkwasserverordnung in ihrer aktuellen Fassung (TrinkwV vom 20. Juni 2023) zu beachten. Der Bau und Betrieb einer Regenwasser-Nutzungsanlage, die außer zur reinen Gartenbewässerung zusätzlich auch im Haushalt betrieben wird, muss dem Gesundheitsamt vom Eigentümer angezeigt werden.  
Soweit solche Anlagen bereits betrieben werden, ist die Anzeige unverzüglich zu erstatten. Dies gilt auch jeweils, wenn an der Anlage Veränderungen vorgenommen worden oder bei Eigentümerwechsel, bei erneuter Inbetriebnahme und bei Stilllegung. Derartige Anlagen dürfen nur von zugelassenen Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Dabei sind neben der TrinkwV vom 20. Juni 2023 die gültigen technischen Regeln (DVGW-Regelwerk, DIN-Normen etc.) zu beachten. Insbesondere ist eine Verbindung zwischen Regenwasser-Nutzungsanlage und Trinkwassernetz bzw. Trinkwasser-Hausinstallation unzulässig.
- Eine Versickerung des auf Dachflächen bzw. beim Überlauf von Zisternen anfallenden Niederschlagswassers kann in den Teilen des Plangebiets, wo die im Untergrund vorhandene Kiesschicht oberflächennah ansteht, durch eine flache begrünte Mulde erfolgen, die mit einem Kiesfiltergraben an die Kiessande im Untergrund angeschlossen wird.

Im Übrigen besteht im gesamten Planbereich grundsätzlich die Möglichkeit zum Anschluss der Oberflächenentwässerung einschl. des Überlaufs von Zisternen an die Mischwasserkanalisation.

## **5. Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

## **6. Brandschutz:**

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

## **7. Starkregenvorsorge**

Für die Stadt Andernach liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.