Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Andernach für den Bereich „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde wird folgendes textlich festgesetzt:

A. Textliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1 Mischgebiet (MI)	§ 6 BauNVO
1.1.1 Die in der Planurkunde festgesetzten Baugebietsbereiche MI 1 - MI 5 werden als Mischgebiet festgesetzt.	
1.1.2 Nicht zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 3, 7 und 8 der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die in § 6 (3) der BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten.	§ 1 (5) BauNVO
§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO
1.1.3 Von Ziffer 1.1.2 abweichend sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m ² in Form von   • „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und• unselbständigen Verkaufsstätten allgemein zulässig.
<u>Unselbständige Verkaufsstätten:</u> Einzelhandel ist innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten der zulässig erklärten Betriebe zulässig, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen Betriebs – verstanden als die Gesamtheit der zum Betrieb gehörenden Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück – untergeordnet ist.	§ 1 (9) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit
§§ 16 ff. BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO
2.1.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen in Meter ü. NHN) ergibt sich aus der Planurkunde.	
2.1.2 Technische Dachaufbauten (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche), die die Höhe nach Ziffer 2.1.1 bis max. 2,00 m überschreiten, sind abweichend zulässig, wenn und soweit ein zwingendes betriebliches / bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Technikräume, Lüftungseinrichtungen, Kamine, SAT-Anlagen etc.).
Solaranlagen dürfen die Höhe nach Ziffer 2.1.1 bis max. 1,00 m (ohne Flächenbeschränkung) überschreiten.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 (6) BauNVO

- 2.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsbereichen MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 wird für Gebäude eine **Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens** von 78,5 m ü. NHN (ca. 0,2 m oberhalb des HQ_{Extrem} Stand 27.04.2022) festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB und 16 (2) und (5) BauNVO
- Für den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Buchstabe (a) gekennzeichneten Bereich wird innerhalb des in der Planurkunde nachrichtlich gekennzeichneten "überschwemmungsgefährdeten Gebiets" bzw. innerhalb des dargestellten gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes eine **Ausbaumindesthöhe von ebenfalls 78,5 m ü. NHN** festgesetzt.
- 2.3 **Grundflächenzahl** § 19 BauNVO
- 2.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich für die einzelnen Baugebietsbereiche aus der Planzeichnung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 von § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 **Zulässige Anzahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
- 2.4.1 Die als Höchstmaß zulässige Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planzeichnung. § 20 (1) BauNVO
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 (1) BauNVO
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen / Carports (hier ohne deren Zufahrten) unzulässig. § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO
- 3.3 Für die Bereiche **MI 1, MI 3 und MI 4** und **MI 5** wird eine offene Bauweise festgesetzt. § 22 (2) BauNVO
- 3.4 Für den Bereich **MI 2** wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: § 22 (4) BauNVO
- Gebäude sind in offener Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
 - Abweichend hiervon ist ein Grenzabstand zu privaten Grünflächen nicht erforderlich.
 - Abweichend von einer offenen Bebauung sind auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

- 5. Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12 BauGB
i.V.m. § 14 (2) BauNVO
- 5.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien sind innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Baugebietsbereiche allgemein und außerhalb der Baugrenzen als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 6. Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze und Zufahrten** § 14 (1) u. § 12 BauNVO
und § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- 6.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Terrassen als Gebäude-Bestandteil und untergeordnete (in max. eingeschossiger Bauweise) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig.
- Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze („Vorgartenbereich“) sind nur Nebenanlagen in Form von Fahrradständer, Mülltonnenstellplätze sowie Stellplätze und Zufahrten/ Zuwege zulässig, siehe auch Punkt B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, hier Nr. 7.1 Vorgartengestaltung. Im Bereich des Baugebiets MI 2 wird die Anzahl der maximal zulässigen Zufahrten von der Nettestraße aus auf 4 Zufahrten -mit einer jeweiligen Breite von maximal 7 m - begrenzt. Im Bereich des Baugebietsbereich MI 3 sind abweichend von Satz 2 keine direkten Zufahrten von der Nettestraße zu privaten Stellplätzen / Stellplatzanlagen zulässig, siehe auch die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten MI 2 bis MI 5 Garagen / Carports (hier ohne deren Zufahrten) unzulässig.
- 7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB
- 7.1 Die Errichtung von Kellergeschossen ist innerhalb der in der Planzeichnung als „Überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ gekennzeichneten Planbereichen sowie innerhalb des dort dargestellten „gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes“ unzulässig.
- 7.2 In den Baugebietsbereichen MI 2 – MI 5 werden in den Keller- und Erdgeschossbereichen Aufenthaltsräume mit Schlafzimmerfunktion für unzulässig erklärt. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO

- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 8.1 Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Buchstabe (a) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit / Erschließung der hieran angrenzenden bzw. hierüber zu erschließenden Gebäude, Anlagen und Baugrundstücke. Des Weiteren dienen diese Flächen der Allgemeinheit (hier für Besucher, Lieferanten etc. der Anlieger), der Abfallentsorgung (Müllabfuhr), als Feuerwehruwegung sowie als Flächen für private Ver- und Entsorgungsanlagen (sog. Hausanschlüsse z.B. von privaten Ver- und Entsorgungsträgern).
- 8.2 Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht und Buchstabe (b) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit / Erschließung der südlich des Bebauungsplans angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie der westlich und östlich angrenzenden privaten Grünflächen (Ordnungsziffer (c) und (2)).
- 8.3 Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke bzw. der Stadt Andernach ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen dem Betrieb und Unterhaltung der vorhandenen und in der Planzeichnung dargestellten Trinkwasser- bzw. der Schmutzwasserleitung inkl. Pumpwerk.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) u. (6) LBauO

1. Dachformen

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind in den Bereichen **MI 1** bis **MI 5** folgende Dachformen für Hauptgebäude wie folgt zulässig:

- **MI 1:** Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)
- **MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5:** Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)

Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sind mit einer Mindestneigung von 20 Grad sowie einer Höchstneigung von 45 Grad zulässig bzw. herzustellen.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer inkl. Pultdächer sind mit einer Neigung von 0 Grad bis 15 Grad zulässig bzw. herzustellen.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich der Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen muss die Dachneigung 30 Grad betragen, soweit nicht in beidseitigem Einvernehmen eine andere Dachneigung entsprechend den Mindest- und Höchstneigungen der o.a. zulässigen Dachformen für beide Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen festgelegt wird.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer in allen Bereichen (MI 1 – MI 5) allgemein zulässig.

Bei Staffelgeschossen ist ein Dachüberstand von maximal 30 cm zulässig.

Hinweis: Alle Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) inkl. Dachflächen von Garagen und Carports sind auf mindestens 80 % der jeweiligen Dachfläche extensiv zu begrünen, s. entsprechende Festsetzung unter Punkt C. Landespflegerische Festsetzungen, hier Punkt C Nr. 2.5.

- 1.2 In den in der Planurkunde festgesetzten Baugebietsbereichen MI 2 und MI 5 ist bei Flachdach-/ Pultdachgebäuden mit drei Vollgeschossen ein weiteres Staffelgeschoss als oberstes Geschoss nur zulässig, wenn dieses oberste Geschoss mindestens 1,0 m auf der gesamten nach Norden hin orientierten Außenwandlänge zurückgesetzt ist. Von der Rückstaffelungsverpflichtung ausgenommen sind Treppenhäuser.

2. Dacheindeckung

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 2.1 Geneigte Dächer sind 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.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich der Dacheindeckung und Dachfarben einheitlich zu gestalten.

3. Dachaufbauten (hier nicht-technische) und Dacheinschnitte

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

3.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig und in ihrer Summe bis zu einer Gesamtlänge von maximal 2/3 der Firstlänge zulässig. Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

3.2 Dachaufbauten dürfen jeweils nicht länger als 4,00 m, Dacheinschnitte nicht länger als 6,00 m sein. Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,25 m und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 0,5 m von den Ortsgängen einhalten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen untereinander mindestens einen Abstand von der halben Länge jeweils des längeren Dachaufbaus, Zwerchgiebels bzw. des längeren Dacheinschnitts einhalten.

Ein Hinausragen von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nicht zulässig. Bei Dachaufbauten muss die obere Schnittlinie der Hauptdachflächen mit den Dachflächen der Gaube einen Mindestabstand von 0,5 m zum Dachfirst einhalten.

4. Fassadengestaltung

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

4.1 In den Bereichen **MI 1 bis MI 5** sind die Außenwände der Gebäude in Putz, heimischem Naturstein wie Basaltlava oder Tuffstein, Glasflächen, Sichtbetonflächen oder Sichtmauerwerk (z.B. aus heimischem Naturstein oder Kalksandstein) auszuführen. Bei gewerblicher Nutzung sind darüber hinaus nichtblinkende bzw. nichtreflektierende metallische Fassadenelemente zulässig.

Holzhäuser in Blockhausbauweise sind unzulässig.

Schiefer oder Kunstschiefer, farbig beschichtete Metallpaneele und Holz sind als Gliederungselement zulässig.

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

Reines Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 80 – 100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte von 0 – 20) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Haussockel und Fassadengliederungen wie z.B. Gesimse und Fenstertaschen.

Definition:

Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

- 5. Einfriedungen innerhalb der Baugebiete** § 88 (1) Nr. 3 LBauO
- 5.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und im seitlichen Grundstücksbereich (Bereich ab Verkehrsfläche bis zur vorderen Gebäudeflucht) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m und nur in Form von
- Laubhecken, Mauern, Holzzäunen, Gabionen und Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig.
- Mauern können bis auf eine Gesamthöhe von 1,20 m mit Holzzäunen oder Metallstab- oder Metallgitterzäunen kombiniert werden.
- 5.2 Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich (hinter der vorderen Gebäudeflucht) sind nur wie folgt zulässig:
- Holzzäune oder Metallstab- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m und
 - Laubhecken (ohne Höhenbegrenzung).
- 5.3 Sichtschutzstreifen und Zaunfolien sind generell unzulässig. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
- 6. Einfriedungen innerhalb von privaten Grünflächen** § 88 (1) Nr. 3 LBauO
- 6.1 Einfriedungen innerhalb von privaten Grünflächen sind nur wie folgt zulässig:
- Holz- /Weidezäune oder Metallstab- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,40 m und
 - Laubhecken (ohne Höhenbegrenzung).
- Hinweis: Bei den einzuhaltenden Grenzabständen für Pflanzen (inkl. Heckeneinfriedungen etc.) zum Nachbargrundstück und zu landwirtschaftlich, gärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Grundstücken ist das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) zu beachten.
- 7. Vorgartengestaltung** § 88 (1) Nr. 3 LBauO
- 7.1 Der zur Nettestraße orientierte Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (sog. *Vorgartenbereich*) ist mindestens zu 30 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig.
- 8. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke und Geländemodulation von Baugrundstücken** § 88 (1) Nr. 3 LBauO
- 8.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auch außerhalb des o.a. Vorgartenbereichs ist die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen unzulässig. Höhenunterschiede, die sich bei der Errichtung von Gebäuden auf

den Baugrundstücken ergeben, sind durch Böschungen bzw. durch flächenhafte Geländekorrekturen auszugleichen. Abweichend hiervon sind Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauer) nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Eine Geländeterrassierung der Baugrundstücke ist durch Aufschüttungen nur bis jeweils max. 1,00 m Höhe über Bestandsgelände zulässig. Böschungen auf den Baugrundstücken sind in die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen mit einzubeziehen.

9. Abfallbehälterplätze

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

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

10. Werbeanlagen

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 10.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- 10.2 Freistehende und genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Nettestraße und entlang des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Buchstabe (Ⓐ) gekennzeichneten Bereichs (hier jeweils bis zu einer Grundstückstiefe von 10 m) und nur bis zu einer Anlagenhöhe von maximal 3,5 m zulässig. Weiterhin ist in diesem Bereich pro Baugrundstück nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen dürfen nicht
- rotierend,
 - reflektierend,
 - blendend
 - blinkend oder blinkend angestrahlt und
 - mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

11. Zahl der notwendigen Stellplätze

§ 88 (1) Nr. 8 LBauO

- 11.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Die in der Anlage „Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs“ der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) nach Verkehrsquellen aufgeführten Untergrenzen sind einzuhalten.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO
und § 9 (1) Nr. 20 i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt der Herstellung und Unterhaltung der Pflanzungen auf den privaten Flächen

1.1 Die folgend festgesetzten Pflanzungen der im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der **Ordnungsziffer ①, ②, ③, ⑤ und ⑥** sind nach Bauerfertigstellung der privaten Erschließungswege der **Baugebiete MI 2 und MI 5** zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Bei zukünftigen, genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen innerhalb der **Baugebiete MI 3 und MI 4** sind die an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden festgesetzten Pflanzungen mit der **Ordnungsziffer ④** zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme, durchzuführen.

Bei zukünftigen, genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im **Baugebiet MI 2 und MI 5** sind die an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden festgesetzten Pflanzungen mit der **Ordnungsziffer ⑤** zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme, durchzuführen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

2. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind im festgesetzten Bereich MI 1 mindestens 40 % und in den festgesetzten Bereichen MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind mindestens 20 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche als Grünfläche dauerhaft herzustellen.

2.2 Die in der Planurkunde festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht befestigt werden. Bauliche Anlagen sind allgemein unzulässig. Ausgenommen sind hiervon die zulässig erklärten Einfriedungen gemäß B. Nr. 6.1 sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte und deren Anlagen. Im Bereich der mit der Ordnungsziffer ⑥ festgesetzten privaten Grünfläche ist ein Mutterbodenauftrag zu Rekul-

tivierung einer ehemals geschotterten Lagerfläche und bauliche Anlagen mit einem unmittelbaren funktionalen Bezug zur Erholungsnutzung der privaten Parkfläche (siehe Festsetzung C 2.3.4) zulässig, wenn die "sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete" des § 78a WHG nicht entgegenstehen bzw. die zuständige Behörde im Einzelfall Maßnahmen nach § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG zulässt.

Ausgenommen von den o.a. Verboten sind im Sinne des § 78a WHG „Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes, einschließlich Maßnahmen zur Verbesserung oder Wiederherstellung des Wasserzuflusses oder des Wasserabflusses auf Rückhalteflächen, für Maßnahmen des Messwesens sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind“; hier insbesondere naturnah gestaltete Regenversickerungs- und -rückhalteanlagen sowie naturnah gestaltete Flächen zur Hochwasserrückhaltung (Retentionsraumausgleichfläche).

Außerhalb der mit der Ordnungsziffer ⑥ festgesetzten privaten Grünfläche sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen Geländeterrassierungen durch Aufschüttungen allgemein unzulässig.

2.3 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände für Pflanzen gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz herzustellen:

2.3.1 Flächen mit der **Ordnungsziffer ①, ④ und ⑤** ("**Gewässerrandstreifen**") sind unter Beachtung eines zu den jeweiligen Baugebieten orientierten, mindestens 2,0 m breiten Saum-/Wiesenstreifens mit aufgelockerten Gehölzgruppen (mit autotypischen, einheimischen Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste 1 + 2) zu bepflanzen. Die Anteile innerhalb der Gehölzgruppenbepflanzung sollen ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher betragen. Standortgerechte Bestandsgehölze sind zu erhalten.

Auf den nicht mit Gehölzen beplanten Flächen sind extensive Wiesenflächen anzulegen. Die extensiven Wiesenflächen sind durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) anzulegen.

2.3.2 Auf der Fläche mit der **Ordnungsziffer ②** sind **extensive Wiesenflächen** durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung wie folgt anzulegen. Bereich der Retentionsraumausgleichsfläche und des Regenrückhalte-/Versickerungsbeckens: Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio. Die Flächen sind einmal jährlich (frühestens ab Juli) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Staffelmahd ist zulässig und sollte angestrebt werden. Punktuell können randlich

standortgerechte, auentypische Einzelbäume / Gehölze bzw. Baum- / Gehölzgruppen in diesen Bereichen angelegt werden. Auf der Fläche mit der Ordnungsziffer ② kann alternativ zur Mahd auch eine extensive Beweidung der Flächen z.B. per Wanderschäferei durchgeführt werden. Hierbei bestehen keine Präferenzen für Tierarten und -rassen. Die Vegetation sollte zum Ende der Weideperiode weitgehend abgefressen sein.

- 2.3.3 Die Flächen mit der **Ordnungsziffer ③** (Ziel: "**partielle Baugebietseingrünung**") sind ebenfalls als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die extensiven Wiesenflächen sind durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) anzulegen. Punktuell sind in einem Abstand untereinander von ca. 10 - 15 m diese Flächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bzw. Gehölzgruppen (Gehölze der Artenliste 3) aufgelockert zu bepflanzen.

Zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist hierbei das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) zu beachten.

- 2.3.4 Die private Grünfläche mit der **Ordnungsziffer ④** ist als strukturreiche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnah gestaltete Parkanlage im Überschwemmungsgebiet" ist unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Vorschriften des § 78 WHG in Verbindung mit § 84 Landeswassergesetz - LWG wie folgt anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten:

- mindestens 10% Flächenanteil der privaten Grünfläche des jeweiligen Baugrundstücks ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- Pro 400 m² ist mindestens ein heimischer Obstbaum (als Hochstamm, alte Sorten sollten bevorzugt werden) ist innerhalb der privaten Grünfläche zu pflanzen.
- mindestens 10% Flächenanteil der privaten Grünfläche des jeweiligen Baugrundstücks ist mit heimischen Wildstauden und Wildkräutern zu bepflanzen

Hinweis: Blühwiesen mit max. 3 maliger Mahd pro Jahr sind Zierrasenflächen vorzuziehen

Die Anlage von teilbefestigten Fußwegen (wassergebundener Decke) in der Maßnahmenfläche ist in hochwasserangepasster Bauweise zulässig. Sonstige bauliche Anlagen mit einem unmittelbaren funktionalen Bezug zu der Erholungsnutzung der privaten Parkfläche (z.B. Sitzmöbel, Abfallbehälter etc.) dürfen ausschließlich in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden. Alle baulichen Anlagen und Bepflanzungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen. Insgesamt dürfen bauliche Anlagen einen Flächenanteil von 10 v.H. der Maßnahmenfläche ④ nicht überschreiten.

- 2.3.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Ordnungsziffer ⑥ sind sonstige bauliche Anlagen (mit Ausnahme der gemäß Festsetzung B. Nr. 6.1 zulässig erklärten Einfriedungen und gemäß C. 2.3.4 zulässig erklärten bauliche Anlagen mit einem unmittelbaren funktionalen Bezug zur Erholungsnutzung der privaten Parkfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art untersagt.
- 2.3.6 Auf den Flächen mit der **Ordnungsziffer ①, ②, ③, ④, ⑤ und ⑥** ist auf Biozideinsatz, Düngung und Parasitenprophylaxe zu verzichten.
- 2.4 **Grünfläche mit Geh- und Fahrrecht für landwirtschaftliche Verkehre:** Die im Plan festgesetzte private Grünfläche mit einer Überlagerung durch ein Geh- und Fahrrecht für landwirtschaftliche Verkehre ist als begrünte, unbefestigte bzw. als gering befestigte Fläche (z.B. in Form von einem Grasweg, Schotterrasenweg etc.) anzulegen.
- 2.5 **Dachbegrünung:** Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) inkl. Dachflächen von Garagen und Carports sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)) mindestens (auf mind. 80% der jeweiligen Dachfläche) extensiv zu begrünen, dauerhaft als Gründach zu erhalten und zu pflegen.
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB und
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO
- Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 Cs erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.
- 2.6 **Pflanzqualitäten:** Die unter Punkt C. 2 festgesetzten Bäume der Artenliste 1 sind als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm zu pflanzen.
- Die Sträucher der Artenliste 2 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m).
- Höherwertigere Pflanzqualitäten sind ebenfalls zulässig.

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Immissionsschutz im Nahbereich der Nettestraße

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen im Nahbereich der Nettestraße sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Abrücken der Bebauung außerhalb des Bereiches mit prognostizierter Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Schalltechnischer Untersuchung (Pies 2019)
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmarter Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. §§ 39 und 40 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

Vor dem Rückbau von Gebäuden und dem Fällen von Gehölzen ist sicherzustellen, dass keine geschützten Individuen oder Lebensstätten betroffen sind.

Wasserwirtschaft

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Unbelastete Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten und Wegen sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster, wassergebundener Decke oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Anfallendes Regenwasser sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Verwendung dieses Wassers für den menschlichen Gebrauch ist die Trinkwasserverordnung in ihrer aktuellen Fassung (TrinkwV 2023) zu beachten.

Gemäß Trinkwasserverordnung sind Brauchwasseranlagen u.U. anzeigepflichtig, die im Haushalt zusätzlich zu den Installationen der Trinkwasserversorgung betrieben werden. Derar-

tige Anlagen dürfen nur von zugelassenen Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Dabei sind neben der TrinkwV 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.

Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen darüber hinaus absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden und dürfen nicht Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden. Wasser aus Zisternen und Brauchwasseranlagen mit Dachablauf- oder Oberflächenwässern dürfen aufgrund von mikrobiologischer Verunreinigung und zu erwartender hoher Keimbelastungen keinesfalls fein versprüht werden, wenn dabei Gefahr einer Aerosolbildung besteht und die Aerosole von Personen eingeatmet werden können. Derartige Wässer dürfen aus vorgenannten Gründen auch nicht mit Hochdruckreiniger verwendet werden.

Das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser sollte auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone, z.B. breitflächig oder in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen versickert werden.

Inwieweit eine gezielte 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 Zuständigkeit der Behörde gemäß § 19 LWG RLP für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach Absatz 1 Abschnitt 2a von der abflusswirksamen Fläche bestimmt. Demnach ist für eine Abflusswirksame Fläche von bis zu 500 m² die Untere Wasserbehörde und ab 500 m² die Obere Wasserbehörde zuständig. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Versickerungsanlagen sollten als Grünflächen angelegt und gestaltet werden und ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten. Dominante technische Anlagen sollten nicht sichtbar sein.

Ausgenommen von dieser Versickerungsempfehlung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls und der Flächenverfügbarkeit / geringen Grundstücksgröße eine Versickerung des Oberflächenwassers als nicht geeignet bewertet wird oder

wenn z.B. eine zentrale Versickerungsanlage (zur gemeinsamen Nutzung von mehreren Baugrundstücken) errichtet wird. Aufgrund der lokalen Gegebenheiten (Untergrund besteht oberflächennah aus sehr schlecht durchlässigen Schluffen und Auelehmen, die von mäßig-schlecht durchlässigen, stark schluffigen Kiesen unterlagert werden, bei Hochwasserständen kein ausreichender Abstand des Versickerungskörpers zum Grundwasser, den besonderen Schutzanforderungen im Wasserschutzgebiet Zone III B) und der z.T. geplanten verdichteten Bebauung wird von einer geringen bis fehlenden Versickerungseignung ausgegangen. Das Oberflächenwasser der geplanten Neubebauung soll gemäß der vorliegenden Entwässerungskonzeption daher überwiegend schadlos (nach zentraler Rückhaltung und bei Bedarf Behandlung) dem nächsten Vorfluter (Nette) zugeführt werden.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird ausdrücklich hingewiesen.

Wasserschutzgebiet „Feldfrieden“

Da das Plangebiet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Feldfrieden“ befindet, ist die „Einleitung von Abwasser inklusive Kühlwasser und gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, einschließlich dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird, untersagt.

Überschwemmungsgebiet der Nette

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb der Abgrenzung des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Nette und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gem. § 73 (1) WHG). Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht nachteilig beeinflusst werden. Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Auf § 78 Abs. 3 WHG (das Erfordernis einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Maßgaben des § 78c WHG (Verbot der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten) sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BGB) innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch nach § 78 Absatz 5 WHG die Errichtung oder Erweite-

zung einer baulichen Anlage im Einzelfall als Ausnahme genehmigen. Daher ist für den Bauantrag eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Damit die Voraussetzungen zu der Erteilung einer solchen Ausnahmegenehmigung prüfbar sind, müssen im wasserrechtlichen Antrag die Ausführungen des § 78 Abs. 5 WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10–m–Bereich und Gewässer II. Ordnung im 40–m–Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde bedarf.

Archäologie

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. erdgeschichtliche und 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. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 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.

DIN - Vorschriften¹

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.

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.

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.

¹ Hinweis: Die zitierten DIN-Vorschriften und Regelwerke können in der Stadtverwaltung Andernach (Läufstraße 11, 56628 Andernach) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/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

Boden und Baugrund / schädliche Bodenveränderungen, Altlastenverdachtsflächen

In der Netteaue ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Teilbereiche des Plangebietes sind durch die gewerbliche Nutzung als Autohaus vorbelastet. Der im Planbereich befindliche Altstandort „ehem. Autohaus Ibal, Miesenheim, Nettestr. 25“ (Reg.-Nr. 137 00 003 – 5507) wird im Bodenschuttkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt. Durch das Bodenmechanische Labor Gumm wurde am 30.03.2021 ein altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht für das Gelände „Ehemaliges Autohaus Ibal in Andernach, Nettestr. 25 vorgelegt, s. Anlage Umweltbericht. In Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz erfolgten ergänzende orientierende Untersuchungen durch das Bodenmechanische Labor Gumm (Bericht vom 19.09.2023, s. Anlage Umweltbericht).

Die Untersuchungen ergaben, dass auf dem Betriebsgrundstück des ehem. Autohauses zwei kleinräumige Schadensbereiche im Bodenschuttkataster als „altlastverdächtig“ geführt werden. Hierbei handelt es sich um das ehem. „Schmierstoff-Außenlager“ (Kennzeichnung in der Planzeichnung ca. im Nordwesten des Plangebiets) und den Bereich der ehem. „Abscheideranlage“ (Kennzeichnung in der Planzeichnung ca. im Zentrum des Plangebiets). In diesen Bereichen wurden Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt.

Für den gekennzeichneten Bereich des ehem. „Schmierstoff-Außenlagers“ sind lt. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz bei Beibehaltung der Versiegelung aktuell keine Maßnahmen notwendig. Bei zukünftigen Tiefbauarbeiten oder Nutzungsänderungen in

diesem Bereich ist die weitere Vorgehensweise mit der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen und eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme / Sanierung vorzusehen.

Für den gekennzeichneten Bereich der ehem. "Abscheideranlage" ist aufgrund der aktuell geplanten Nutzungsänderung eine Sanierung mittels Bodenaustausch vorzusehen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung der Sanierung sind der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vorzulegen.

Weiterhin sind gesammelte wassergefährdende Stoffe vom Betreiber oder Käufer des Altstandorts ordnungsgemäß zu entsorgen. Eventuell verunreinigte Bauteile oder Bodenaushub sind beim Abriss/ Umbau zu separieren und ebenfalls geordnet zu entsorgen.

Unterkellerung

Aufgrund der Lage von Teilflächen des Geltungsbereichs innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Nette bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Nette gem. § 73 (1) WHG), ist gemäß der o.a. Textfestsetzung A 7.1 die Errichtung von Kellergeschossen in diesen Bereichen für unzulässig erklärt worden.

Wasserversorgungsleitung zur Wiesenentwässerung

Innerhalb des Baugebietsbereich MI 2 verlaufen im Grundbuch dinglich gesicherte Wasserleitungsrechte zur Bewässerung der nördlich gelegenen Wiesen zwischen Mühlbach und Nette. Diese Rechte sind zu beachten. Bei Bedarf ist diese Wasserrohrleitung einvernehmlich umzuverlegen.

Kampfmittelfunde

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.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen.

Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Brandschutz

1. Hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VV des Ministeriums der Finanzen, Fassung Mai 2021 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 verwiesen. Soweit Flächen für die Feuerwehr von Fahrzeugen mit Achslasten über 100 kN (10 t) befahren werden müssen, sind im Einzelfall die vorhandenen Achslasten vorzugeben.

2. 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.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung dieser erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Hydranten für die Entnahme von Löschwasser so anzuordnen sind, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Die Abstände von Hydranten müssen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen.

E. Anlagen

Anlage 1 Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

Artenliste 1: Bäume

Trauben Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel Eiche	Quercus robur
Rot Buche	Fagus silvatica
Feld Ahorn	Acer campestre
Winter Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea

Artenliste 2: Sträucher

Bruchweide	Salix fragilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita

Artenliste 3: Sträucher bis max. 6m Endhöhe für Ordnungsziffer ③

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinerea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Hundsrose	Rosa canina

fett: auentypische, einheimische Bäume und Sträucher