



Stadt *Andernach*

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Krahenberg“

der Stadt Andernach

Stadt Andernach  
Gemarkung Andernach  
Flur 41 und 49

**Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Bearbeitungsstand 08.11.2023**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- max. zwei Wohnungen für Gäste und/oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

#### Emissionsbegrenzung:

(Grundlage: Schalltechnische Immissionsprognose vom 21.08.2023, Pies Consulting)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tag	Nacht
TF 1	75	60
TF 2	72	57

Für die, innerhalb der im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegenden, Immissionsorte kann das Emissionskontingent  $L_{EK}$  um folgende, richtungsabhängige Zusatzkontingente  $L_{EK,zus.}$  erhöht werden:

Sektor / in Grad	Zusatzkontingente $L_{EK}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
A / 315-330	0	0
B / 330-170	10	10
C / 170-215	4	4
D / 215-315	6	6

Die Zusatzkontingente gründen auf dem Bezugspunkt mit den folgenden UTM-Koordinaten: Rechtswert: 32385530 / Linkswert: 5589100

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$ ,  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus.,k}$  zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

### **2.2 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine „Offene Bauweise“ festgesetzt.

### **2.3 Gebäudehöhen**

Bereich H 1, die max. zulässige Gebäudehöhe entspricht der des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Bereich H 2, die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich Aufbauten, technischen Anlagen etc. beträgt 200,50 m ü NHN.

Der Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Bei der Ausführung von Aufbauten, technischen Anlagen etc. auf dem Dach ist der Bezugspunkt der höchste Punkt des jeweiligen Aufbaus, technischen Anlage etc.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

## **C. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **1. Maßnahmen zum Artenschutz**

(Grundlage: Artenschutzrechtliche Prüfung vom 06.11.2023, D. Liebert, Büro für Freiraumplanung)

#### **1.1 Schutzvorkehrung S1 (Besatzkontrolle)**

Vor der Fassadensanierung ist durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Brutvögel durchzuführen. Liegt kein Besatz vor, so sind die Einflugmöglichkeiten unmittelbar zu verschließen. Die Kontrolle kann im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar entfallen.

#### **1.2 Schutzvorkehrung S2 (Bau- und Betriebslärm)**

Beim Bau und im Betrieb sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen. Insgesamt ist auf

eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen zu achten.

### **1.3 CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse)**

Vor der Sanierung des aktuellen Gebäudebestands sind 3 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartieren (z.B. Typ: Schwegler 1WQ) zu installieren. Die Fledermausquartiere sind zu Beginn des Jahres (bis etwa Mitte März), in dem die Gebäudesanierung erfolgen wird, voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug anzubringen. Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung (fledermauskundlich versierte Fachkraft) zunächst an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zur Krahenburg anzubringen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die Kästen zunächst erneut durch eine Fachkraft zu kontrollieren. Im Falle eines Besatznachweises sollte der jeweilige Kasten an Ort und Stelle verbleiben. Sollte kein Besatz erfolgt sein, kann der Kasten am Turm der Krahenburg installiert werden.

### **1.4 CEF-Maßnahme 2 (Brutvögel)**

Vor der Sanierung des aktuellen Gebäudebestands sind durch eine entsprechend qualifizierte Person 3 Stück künstliche Nisthilfen im Nahbereich der Bausubstanz zu montieren. Temporär können diese „Kästen“ auch in der vorhandenen Vegetation platziert werden – auf Montagehöhe und Exposition ist zu achten. Im Zuge der Baumaßnahmen können die Kästen im Falle eines ausbleibenden Besatzes z.B. in der zu sanierenden Fassade der Burg vorgesehen werden oder es können zusätzliche Nisthilfen angeboten werden.

## **2. Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft**

### **2.1 Dachbegrünung**

Flachdächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Für technische Anlagen benötigte oder als Dachterrasse genutzte Dachflächen sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

### **2.4 Fassadengestaltung**

Mit Ausnahme von Fensterelementen sind alle Fassadenteile so zu gestalten, dass diese keine spiegelnde Wirkung haben.

### **2.3 Freiflächengestaltung**

Innerhalb des Sondergebietes sind alle nicht baulich genutzten Flächen flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen. Der Anteil der begrüneten Flächen muss mindestens 25 % betragen.

## 2.5 Befestigung von **privaten Zugängen, Terrassen etc.**

Alle Zugänge oder befestigten Freiflächen, **wie Terrassen** sind so herzurichten, dass auftreffendes Niederschlagswasser entweder unmittelbar durch die Oberfläche oder frei auf angrenzend begrünte **private** Flächen abfließen und dort über die belebte Bodenzone versickern kann.

## 2.6 Befestigung des Parkplatzes

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist so (wasserdurchlässig) herzustellen, dass Niederschlagswasser durch die Befestigung versickern kann.

**Folgende Befestigungsarten sind zulässig:  
Schotterdecke (wie vorhanden), Schotterrassen, Kiesdecke**

# D. Hinweise

## 1. Brandschutz und Löschwasserversorgung

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.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

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

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

## 2. Allgemeine Hinweise

### 2.1 Landschaftspflegerische Hinweise

#### 2.1.1 Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten, Baumschutz

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

#### 2.1.2 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.

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der Krahenburg sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter gefördert werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, besetzte Fledermaus-Ganzjahresquartiere durch weitere Quartierangebote zu ergänzen.

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. SCHMID ET AL. 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

Um einer dauerhaften Entwertung des Untersuchungsgebiets mit Hinblick auf ein Vorhandensein unterschiedlicher Quartiermöglichkeiten am Gebäudebestand entgegen zu wirken, sollte in die Konzeption der zukünftigen Bebauung ein Angebot für gebäudebewohnende Tierarten integriert werden. Hierzu können z.B. Sperlingskoloniehäuser (z.B. Modell 1SP von Schwegler), Nistkasten-Einbausteine (z.B. Modell Niststein Typ 24 von Schwegler) und Ganzjahres-Einbauquartiere (z.B. Modell 1WI von Schwegler) an neu zu errichtenden Gebäuden angebracht werden. Durch

die Berücksichtigung dieser Empfehlung kann die generelle Eignung des Untersuchungsgebiets für gebäudebewohnende Tierarten auch in Zukunft aufrechterhalten werden, sodass auch besonders geschützte Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze oder Blaumeise alternative, geeignete Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten in der umgestalteten Fläche vorfinden können.

## 2.2 Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind zu erhalten über:

[planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de).

Es besteht auch die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist eine Registrierung unter <https://trassenauskuft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase die Erforderlichkeit ergeben, Kabel um- oder neu verlegen zu müssen, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zu informieren, damit in ihrem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4816) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305).

Sollten Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Eigenmächtige Veränderungen an Anlagen der Deutsche Telekom durch nicht von ihr beauftragte Unternehmer sind nicht zulässig.

## 3. Sonstige Hinweise

Im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 Metern vom Wald darf nur mit Genehmigung des Forstamtes Feuer angezündet und unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden. Das gilt nicht für das Anzünden und Unterhalten von Feuer in einer Anlage, die behördlich, insbesondere bau- oder gewerberechtlich, genehmigt wurde sowie das Grillen auf Grundstücken am Wald mit zugelassener Wohnbebauung (§ 24 Landeswaldgesetz RLP).

### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Krahenberg" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen

Bergwerksfeldes "Andernach II" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Auf einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahr 1900 sind etwa 55 m westlich des in Rede stehenden Gebiets Hinweise über einen Steinbruch verzeichnet sind. Hierzu liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau ebenfalls keine weiteren Dokumentationen und Informationen vor. Eine Gewinnung von Steinen und Erden steht im Allgemeinen unter Gewerbeaufsicht. Die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Gentechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.  
Boden und Baugrund.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. '

#### **4. Pflichten nach dem Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz**

Alle baulichen Maßnahmen im Planbereich, die mit Bodenaushub verbunden sind, sind rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz), damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 und sind von dieser Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen. Vor Baubeginn bzw. bei Beginn der Erdarbeiten ist in Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege ggf. eine Untersuchung und Dokumentation zu veranlassen. Im Umkreis von 200 m sind frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Im Planungsgebiet ist aufgrund der Topografie mit vor- oder frühgeschichtlichen Grabanlagen oder auch Siedlungsbefunden zu rechnen.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Teilbereiche des Plangebietes unterliegen gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzes (Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG und Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Alle baulichen Veränderungen in diesen Bereich einschließlich der Umgebungsbebauung sind vorab einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Ausgefertigt:

Andernach, den .....

Stadtverwaltung Andernach:

Christian Greiner  
Oberbürgermeister