

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Bausenberg III"



der Ortsgemeinde Niederzissen

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Brohltal
Ortsgemeinde:	Niederzissen
Gemarkung:	Niederzissen
Flur:	10

Satzungsausfertigung

Stand: März 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Niederzissen		
Gemarkung:	Niederzissen	Flur:	10

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Brohltal, Kapellenstraße 12, 56651 Niederzissen während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen	1
1.3 Bauweise und Hausformen	2
1.4 Stellplätze, Carports und Garagen	2
1.5 Nebenanlagen	3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	3
1.7 Sichtfelder	3
1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	3
1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Gestalterische Festsetzungen	5
2.1.1 Dachform und Dachneigung	5
2.1.2 Gestaltung der Vorgartenzone	5
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen	5
3 Grünordnerische Festsetzung	6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung	6
3.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche „A“ (Randeingrünung) (Randeingrünung, CEF1)	6
3.3 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche „B“ (CEF1)	7
3.4 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen	7
3.4.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen	7
3.4.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken	8
4 Hinweise	9
4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes	9
4.1.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF2 (Gemarkung Niederzissen, Flur 13, Flurstück 135; Flur 10, Flurstücke 268, 269, 282)	9
4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF3	10
4.2 Archäologie	10
4.3 Baugrund und Bodenschutz	11
4.4 Versorgungsträger	11
4.5 Hinweise zum Artenschutz	11
4.6 Niederschlagswasser	11
4.7 Flächenbefestigung	11
4.8 Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung	12

Anlage:

Anlage 1: Schemaschnitte

Anlage 2: Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die **Traufhöhe** von Gebäuden mit geneigten Dächern **ab 20°** ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten.

Bei giebelständig zur Straße errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln. Die mittlere Traufhöhe darf bei giebelständigen Gebäuden die Angaben in der Nutzungsschablone nicht überschreiten.

Die **Firsthöhe** von Gebäuden mit geneigten Dächern **ab 20°** ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.

Die Höhe von Gebäuden **mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis unter 20°** darf max. 0,3 m über der Traufhöhe, die in der Nutzungsschablone angegeben ist, betragen.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge. Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhäuser bis maximal 20 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit bis zu 10 m je Doppelhaushälfte zulässig. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt für die straßenseitige Fassade und wird gemessen an der Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebengebäude und angebaute Garagen. Die Gebäudetiefe wird nur durch die überbaubaren Flächen beschränkt.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von Garagen muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt.

Bei einem eingebauten elektrischen Garagentoröffner ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Sofern die Garageneinfahrt nicht direkt zur Straße ausgerichtet ist, kann der Mindestabstand auf 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie reduziert werden.

Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dies gilt auch für Eckgrundstück die an einen Fußweg angrenzen.

Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Gebäude. Eine Doppelhaushälfte ist ein Gebäude.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. Nr. 11 und 25a BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen und bauliche Anlagen aller Art (z.B. Garagen und Carports, Mülltonneneinhausungen, Stützmauern, Einfriedungen und Erdaufschüttungen) dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten.

1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Lärmschutz

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist bei der Neuerrichtung von störungsempfindlichen Nutzungen zum Schutz vor einhergehenden Verkehrslärm durch die Bundesautobahn durch geeignete Grundrissanordnung oder durch geeignete Bauteile (Fassaden, Fenster) sicherzustellen, dass die Innenwohnräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschützt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a	Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	Für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
-----------------------------	-----------------------------------

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in L_a in dB (A)
III	65

Hinweis:

Die Festsetzung gilt für neuerrichtete Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer stöempfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Wohnraum).

Es wird empfohlen, zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den Fassaden, die zur Bundesautobahn hin ausgerichtet sind, ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren. Ggf. sind Be- und Entlüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Die Einhaltung der Rauminnenwerte ist entsprechend der Schutzwürdigkeit der Nutzung und der Lage der Räume (z.B. straßenzugewandt und Geschoss) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die DIN 4109-1:2018-01 kann in der Verbandsgemeindeverwaltung Brohltal, Kapellenstraße 12 in 56651 Niedertzissen eingesehen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen und -neigungen unter Einhaltung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen zulässig.

2.1.2 Gestaltung der Vorgartenzone

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 10 - 12 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

3 x v. = dreimal verpflanzt

StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche „A“ (Randeingrünung) (Randeingrünung, CEF1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Entwicklung einer Randeingrünung ist die öffentliche Grünfläche mit heimischen Sträuchern und Heistern gemäß der anliegenden Pflanzliste flächig zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 10 % betragen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Pflegehinweis:

Entlang der Gehölzränder sind 1 m breite krautige Saumbereiche zu belassen. Diese sind mindestens einmal pro Jahr, maximal zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

3.3 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche „B“ (CEF1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die mit „B“ gekennzeichnete Grünfläche ist auf mindestens 20 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen. Vorhandene Befestigungen sind rückzubauen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.

Zusätzlich sind 6 Stück hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen gemäß der anliegenden Pflanzliste innerhalb der Fläche anzupflanzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind als Wiese nach folgenden Vorgaben anzulegen.

- Umwandlung der Ackerflächen in artenreiches Grünland.
- Die Maßnahmen sind durch eine ÖBB (Ökologische Baubetreuung) zu begleiten und ggf. anzupassen.
- Die Flächen sind zunächst entsprechend vorzubereiten (Tiefpflügen, dreimaliges Grubbern zur Verringerung der Diasporenbank einjähriger Ackerwildkräuter).
- Einsaat der Flächen mit geeignetem regionalem Saatgut (z.B. FLL RSM Regio, UG 7 mit hohem Krautanteil (vgl. Tab. 44)), auf Teilflächen kann auch alternativ eine Druschgutübertragung erfolgen. Die konkrete Saatgutauswahl oder Zusammenstellung (vgl. Tab. 44) erfolgt durch die ÖBB und ist entsprechend zu dokumentieren.
- Der optimale Saatzeitpunkt ist von den aktuellen klimatischen Bedingungen abhängig und durch die ÖBB festzulegen.
- In den ersten zwei Jahren ist nach Erforderlichkeit ein zusätzlicher früher Schnitt (vor der Blüte und Samenreife der Störungszeiger, je nach Witterung vor dem 01.06.) auf Teilflächen mit starker Entwicklung von Störungszeigern durchzuführen. Das Schnittgut ist zu entfernen. U.U. ist nach 6 bis 8 Wochen nach der Aussaat ein Schröpfschnitt auf ca. 5 cm durchzuführen. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB festzulegen.
- Danach sind die Flächen dauerhaft als Extensivgrünland zu entwickeln.

3.4 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

3.4.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen.

Der Pflanzstandort ist bei den Bauunterlagen mit anzugeben.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.4.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 350 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Pflanzungen gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.3.1 können auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

4.1.1 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF2 (Gemarkung Niederrissen, Flur 13, Flurstück 135; Flur 10, Flurstücke 268, 269 und 282)

Umwandlung von Ackerland in extensiv zu unterhaltendes Grünland zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Naturschutzgebiet.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Umwandlung der Ackerflächen in artenreiches Grünland.
- Die Maßnahmen sind durch eine ÖBB (Ökologische Baubetreuung) zu begleiten und ggf. anzupassen.
- Die Flächen sind zunächst entsprechend vorzubereiten (Tiefpflügen, dreimaliges Grubbern zur Verringerung der Diasporenbank einjähriger Ackerwildkräuter).
- Einsaat der Flächen mit geeignetem regionalem Saatgut (z.B. FLL RSM Regio, UG 7 mit hohem Krautanteil (vgl. Tab. 44)), auf Teilflächen kann auch alternativ eine Druschgutübertragung erfolgen. Die konkrete Saatgutauswahl oder Zusammenstellung (vgl. Tab. 44) erfolgt durch die ÖBB und ist entsprechend zu dokumentieren.
- Der optimale Saatzeitpunkt ist von den aktuellen klimatischen Bedingungen abhängig und durch die ÖBB festzulegen.
- In den ersten zwei Jahren ist nach Erforderlichkeit ein zusätzlicher früher Schnitt (vor der Blüte und Samenreife der Störungszeiger, je nach Witterung vor dem 01.06.) auf Teilflächen mit starker Entwicklung von Störungszeigern durchzuführen. Das Schnittgut ist zu entfernen. U.U. ist nach 6 bis 8 Wochen nach der Aussaat ein Schröpfschnitt auf ca. 5 cm durchzuführen. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB festzulegen.
- Danach sind die Flächen dauerhaft als Extensivgrünland zu entwickeln.
- Entlang der Eingrünung (öffentliche Grünfläche Randeingrünung)) ist zusätzlich ein 2 m breiter Saumstreifen zu entwickeln.
- In den Randbereichen sind Heckenzüge (Arten Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Breite mindestens 3 m, Bepflanzung im 1,5 x 2 m-Raster) als Vernetzungsstrukturen und Trittsteinbiotope anzulegen.
- Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Pflege:

- Mahd einmal jährlich: Zeitraum: ab 1. Juli bis 1. August, 10% der Fläche sind stehen zu lassen und erst im Folgejahr in die Mahd einzubeziehen (10 % sind dann rotierend an anderer Stelle zu belassen). In den ersten Jahren ist ggf. ein 2. Schnitt zur gezielten Ausmagerung erforderlich, das Pflegekonzept ist dann durch die ÖBB entsprechend anzupassen.
- Entlang der Eingrünung (öffentliche Grünfläche Randeingrünung) erfolgt die Mahd nur alle 2 Jahre und abschnittsweise (ca. auf 50 %).
- Entfernung des Mähgutes frühestens am auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen.
- Verzicht auf jegliche Düngung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel.

- Unterlassung von Maßnahmen, die den Naturschutzziele entgegenstehen (z.B. Lagerung von Mist, Brennholz, Silageballen, Abstellen von Maschinen, Umbruch, Veränderung des Bodenreliefs, Freizeitnutzung).
- Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist nicht zulässig.
- In den Randbereichen sind Heckenzüge (Arten Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Breite mindestens 3 m, Bepflanzung im 1,5 x 2 m-Raster) als Vernetzungsstrukturen und Trittsteinbiotope dauerhaft zu erhalten.

Monitoring

Zur Erfolgskontrolle ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Hierbei sind über den Verlauf und den beabsichtigten Zweck der Ausgleichmaßnahmen der Kreisverwaltung Ahrweiler als Untere Naturschutzbehörde Nachweise in folgender Form vorzulegen:

- Anfertigung von Vegetationsaufnahmen nach Braun-Blanquet am Beginn der Maßnahme vor dem ersten Schnitt im ersten Nutzungsjahr. Die Probestellen sind als Referenzflächen einzumessen und so zu kennzeichnen, dass sie bei Vegetationsaufnahmen in den Folgejahren wieder aufgefunden werden können (z.B. Magnetpunkt oder/ und GPS). Über Vegetationsaufnahme ist bis spätestens 8 Wochen nach der Aufnahme ein Bericht bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Nach 5 Jahren ist eine weitere Vegetationsaufnahme auf der Referenzprobestelle nach Braun-Blanquet vor dem ersten Schnitt anzufertigen. Der Bericht hierüber ist spätestens nach 8 Wochen nach der Aufnahme der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Die Berichte müssen aus einem Erläuterungsbericht mit Fotos und einem Lageplan mit eingemessener Probestelle bestehen.

4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF3

Im Umfeld des Plangebietes (Hohlweg) sind sechs für den Star geeignete Kästen aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Archäologie

Erdgeschichte

Bei dem Plangebiet handelt es sich aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Außenstelle Koblenz um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 – 20 DSchG RLP hingewiesen. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet die Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3032 zu richten.

Archäologie

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten

mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

4.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.4 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.5 Hinweise zum Artenschutz

Es ist verboten Bäume, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird verwiesen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) zu erfolgen. Alternativ ist eine Baufeldfreimachung, die frei von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsche und andere Gehölze ist, außerhalb des genannten Zeitrahmens möglich, sofern mittels einer Besichtigung durch eine fachkundige Person sichergestellt wird, dass die Tier- und Pflanzenwelt nicht erheblich beeinträchtigt wird und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG wird verwiesen.

4.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

4.7 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weifugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.8 Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung

Es wird empfohlen Dachflächen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu nutzen.

Weiterhin wird empfohlen Flachdächer oder flachgeneigte Dächer als begrünte Dächer auszuführen.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

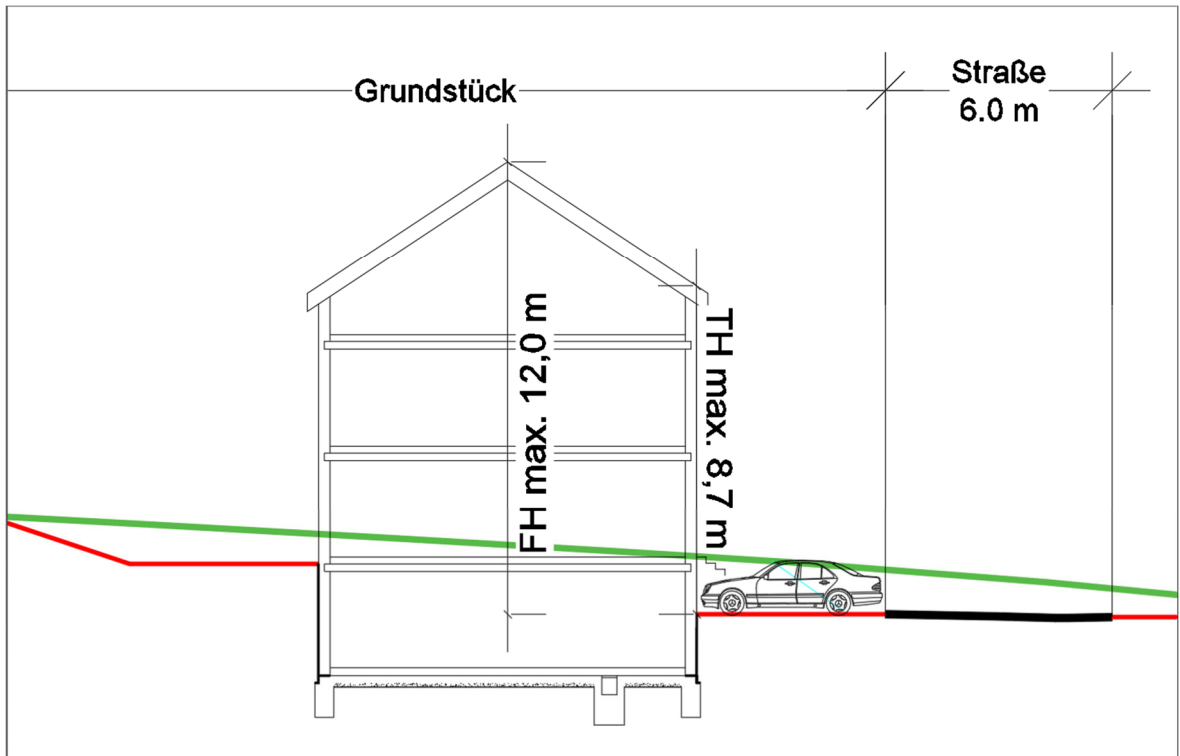
Niederzissen, den

(Rolf Hans)

Ortbürgermeister

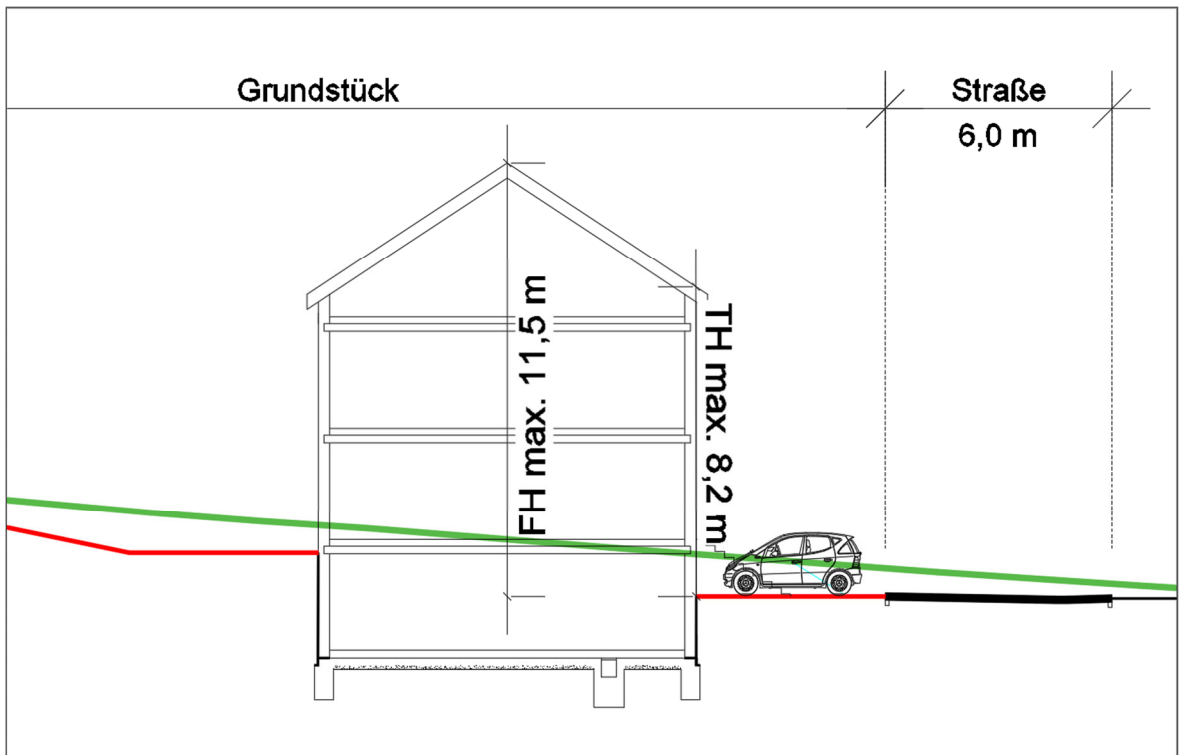
Anlage 1: Schemaschnitte

Schemaschnitt 1 bergseits der Erschließungsstraße



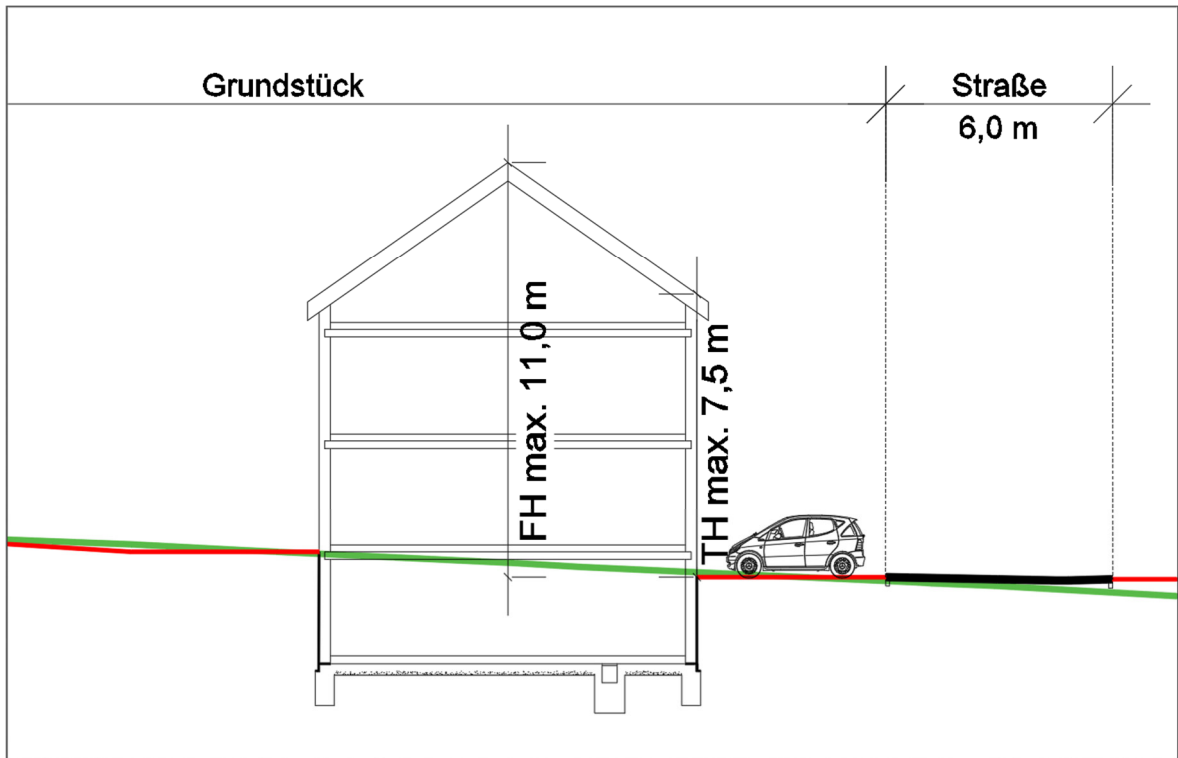
(Maßstab 1:200)

Schemaschnitt 2 bergseits der Erschließungsstraße



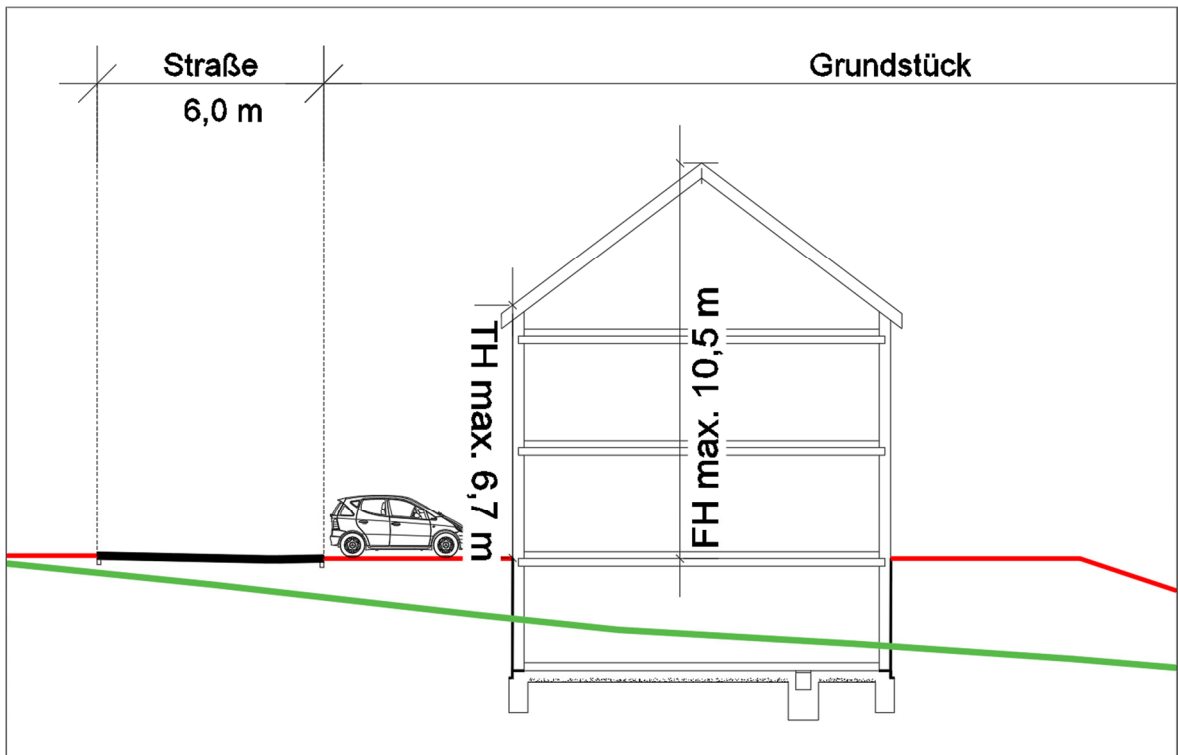
(Maßstab 1:200)

Schemaschnitt 3 bergwärts der Erschließungsstraße



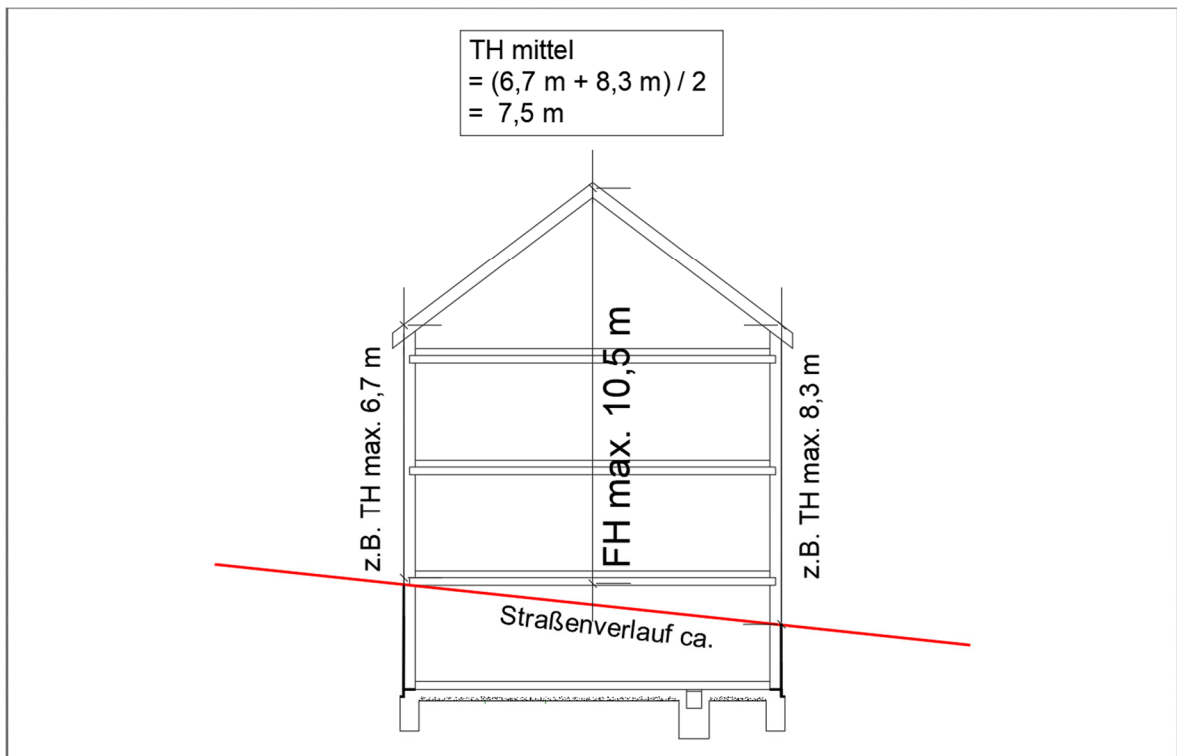
(Maßstab 1:200)

Schemaschnitt 4 talwärts der Erschließungsstraße



(Maßstab 1:200)

Schemaschnitt 5 für giebelständige Gebäude



(Maßstab 1:200)

Anlage 2: Pflanzenliste

zu pflanzende Art	Verwendungsbereiche	Strauch-/ Heisterpflanzen (Tz. 3.2 und 3.3.2)	Baumpflanzungen (Tz. 3.3.2)	Baumpflanzungen auf straßenzugewandten Flächen (Tz. 3.3.1)	Empfehlungen für Baumpflanzungen in Verkehrsflächen	sonnig	halbschattig	schattig	Gifftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I.=Bäume I. Ordnung B II.= Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	(x)	(x)	x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“			x	x	x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershausen“	Spitz-Ahorn „Allershausen“		(x)		x	x	x		-	B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		(x)			x	x		-	B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	(x)	x	x	x	-	B II./He
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	x				x	x	x	-	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x				x	x		-	Str
Corylus colurna	Baum-Hasel			x	x	x			-	B II.
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x				x	x		-	Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn			x	(x)	x	x		-	B II.
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	x				x	x		-	B II./He
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“	Echter Rotdorn			x	(x)	x	x		-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x				x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum	x				x	x		giftig: Rinde, Beeren	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x				(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Malus in Sorten	Zierapfel in Sorten			x	(x)	x	x		-	B II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	(x)		x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche			x	x	x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	(x)	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“			x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne			x	x	x	x		-	B II.
Pyrus communis	Wildbirne	(x)	(x)			x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x				(x)		-	B II./He
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x					x	x	-	Str
Rosa canina	Heckenrose	x				x	(x)		-	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x				x	x		-	Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x			x	x		-	Str/ B II.
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x				x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x				x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere		x	x	(x)	x	x		-	B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“			x	x	x	x		-	B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	(x)		x	x		schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“			x	x	x	x		-	B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x				x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str

¹ In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche							Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I.=Bäume I. Ordnung B II.= Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
		Strauch-/ Heister-pflanzungen (Tz. 3.2 und 3.3.2)	Baumpflanzungen (Tz. 3.3.2)	Baumpflanzungen auf straßen- zugewandten Flächen (Tz. 3.3.1)	Empfehlungen für Baumpflan- zungen in Verkehrsflächen	sonnig	halbschattig	schattig		
Obstbäume:										
Malus ssp.	Apfel in Sorten		x	x		x	x	-		
Pyrus ssp.	Birne in Sorten		x	x		x	x	-		
Juglans regia	Walnuss in Sorten		(x)			x	x	-		
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		x	x		x	x	-		
Prunus ssp.	Hauszweitschge in Sorten		x	x		x	x	-		

(Tz. = Textfestsetzung Ziffer ...)