

# Bebauungsplan

## "Rosenstraße / B 9"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Kahlenberg“ und der Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon; Bereich Rosenstraße, Fluren 7 und 8



der Stadt Weißenthurm

### Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Weißenthurm
Gemarkung:	Weißenthurm
Flur:	7

### Satzungsausfertigung

Stand: Januar 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



---

<b>Stadt:</b>	<b>Weißenthurm</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Weißenthurm</b>	<b>Flur:</b>	<b>7</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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)
- 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), 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 Weißenthurm, Kärlicher Straße 4 in 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	1
1.1.2 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind; „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SBW*)“ .....	1
1.1.3 Mischgebiet.....	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.3 Bauweise und Hausformen, überbaubare Flächen .....	3
1.4 Mindestgrundstücksgröße .....	3
1.5 Garagen und Stellplätze .....	3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen .....	4
1.7 Nebenanlagen .....	4
1.8 Sichtfelder .....	4
1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	4
1.9.1 Schutz vor Gewerbelärm .....	4
1.9.2 Schutz vor Verkehrslärm.....	5
1.10 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für besondere Nutzungszwecke.....	6
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
2.1 Gestalterische Festsetzungen .....	7
2.1.1 Dachform und Dachneigung, Gestaltung des obersten Geschosses.....	7
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern .....	7
2.1.3 Gestaltung der Vorgartenzone.....	8
2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	8
<b>3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen .....	9
3.2 Öffentliche Grünflächen .....	9
3.2.1 Grünstreifen entlang der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet (Fläche „A“) .....	9
3.2.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Fläche „B“) .....	10
3.2.3 Grünfläche am Mischgebiet (Fläche „C“).....	10
3.2.4 Begrünung der Schallschutzwände .....	10
3.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf privaten Flächen .....	11
3.3.1 Private Grünfläche „D“ und „D1“ .....	11
3.3.2 Private Grünfläche „E“ .....	11
3.3.3 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen.....	11
3.3.4 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken .....	11
3.3.5 Pflanzgebot innerhalb des Mischgebietes .....	12
3.3.6 Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung.....	12

<b>4 Hinweise .....</b>	<b>13</b>
4.1 Externe Ausgleichsfläche .....	13
4.2 Archäologie .....	13
4.3 Baugrund und Bodenschutz .....	13
4.4 Bergrechte .....	13
4.5 Hinweise zum Artenschutz .....	14
4.5.1 Allgemeine Hinweise zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen) .....	14
4.5.2 Besondere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet .....	14
4.5.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz .....	15
4.6 Niederschlagswasser .....	18
4.7 Flächenbefestigung .....	18
4.8 Nutzung regenerativer Energien .....	18
4.9 Flachdachbegrünung .....	18
4.10 Löschwasserversorgung .....	18

## **Anlagen**

- Pflanzenliste
- Lärmpegelbereiche
- Auszug aus dem Plan zum Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA und WA\*) 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. 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Hinweis:

Im WA 2\* sollen die Wohnungen so errichtet werden, dass sie barrierefrei zu erreichen sind.

### 1.1.2 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind; „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (SBW\*)“

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

In dem Bereich für „seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (SBW\*)“ sind ausschließlich Wohnanlagen für ältere und/oder behinderte Menschen zulässig.

Die Wohnanlagen müssen den besonderen Wohnbedürfnissen für Senioren (60+) und/oder für behinderte Menschen entsprechen und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können (z.B. rollstuhlgerechte Aufzugsanlagen, rollstuhlgerechte Gestaltung der Wohnung, insbesondere rollstuhlgerechte Ausstattung des Sanitärbereiches).

### 1.1.3 Mischgebiet

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Maße der baulichen Nutzung gehen aus den Einschrieben in der Planzeichnung hervor. Sie sind wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Gebäudehöhe über Straßenoberkante	Anzahl der Vollgeschosse
WA 1 und WA 1*	0,4	0,8	max. 10,5 m	II
WA 2	0,4	0,8	max. 10,5 m	II
SbW*	0,4	1,2	max. 10,5 m	III
MI	0,6	1,8	9,0 m bis 12 m	III - IV

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Fahrbahn der künftigen Erschließungsstraße bis zur Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Oberkante Attika. Gemessen wird in der Mitte der straßenseitigen Fassade lotrecht zur Straßenbegrenzung am Baugrundstück. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden und ist im Bauantrag anzugeben.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus in den allgemeinen Wohngebieten bzw. Flächen für besondere Nutzungszwecke bis zu 7 qm Grundfläche und in dem Mischgebiet bis zu 50 qm Grundfläche pro Gebäude zulässig.

### 1.3 Bauweise und Hausformen, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (**WA 1 und WA1\***) ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (**WA 2**) und der Fläche für besondere Nutzungszwecke (**SbW\***) ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Im **WA 2** sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Fläche für besondere Nutzungszwecke (**SbW\***) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind alle Hausformen zulässig. Es ist eine geschlossene Bauweise zugelassen, d.h. es darf an die Grundstücksgrenze angebaut werden, muss aber nicht.

In dem **Mischgebiet** ist keine Bauweise oder Hausform festgesetzt. Die Fläche zwischen den beiden Baulinien im Norden und Süden des Mischgebietes sind lückenlos durch einen oder mehrere aneinandergebaute Baukörper zu schließen. Der Abstand zur Rosenstraße und die überbaubare Fläche nach Osten ist nur durch Baugrenzen vorgegeben.

Die Abweichung zur offenen Bauweise im WA 1, WA1\*, WA 2 und der Fläche für Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen SbW\* besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge. Im WA 1 und WA 1\* sind Einzelhäuser bis maximal 20 m Gebäudelänge, Doppelhaushälften bis maximal 15 m und Reihenhäuser bis maximal 10 m Gebäudelänge pro Einzelgebäude und maximal 30 m als Hausgruppe zulässig. Im WA 2 und SbW\* sind nur Einzelhäuser bis max. 20 m Gebäudelänge zulässig.

Im Mischgebiet wird keine maximale Gebäudelänge festgesetzt.

### 1.4 Mindestgrundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- WA 1 und WA 1\*            300 m<sup>2</sup>
- WA 2\* und SbW\*           800 m<sup>2</sup>

### 1.5 Garagen und Stellplätze

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

## 1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt im WA 1 und WA1\* maximal 2 Wohnungen, im WA2 und im Bereich für „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen“ SbW\* maximal 5 Wohnungen pro Wohngebäude.

## 1.7 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen, außer Einfriedungen, nicht zulässig.

## 1.8 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 1.9.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zur Einhaltung des Schutzanspruchs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Gewerbelärm sind abschirmende Maßnahmen in Form einer Schallschutzwand an den Flurstücken 160/21 und 175/10, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm mit einer relativen Höhe von 6,0 m über natürlichem Gelände zu errichten. Um den Baukörper im Mischgebiet zu schützen, sind in den Fassaden, in denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten sind, die Fassadenöffnungen so herzustellen, dass nach TA-Lärm kein maßgeblicher Immissionsort entsteht. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise:

- Errichtung einer Vorhangfassade im Abstand von > 0,60 m an den außenliegenden Nord-, West- und Südfassaden vor dem Gebäude mit einem Schalldämm-Maß von > 20 dB.
- Einbau nicht öffentlicher Fenster an der außenliegenden Nord-, West- und Südfassade mit entsprechenden Lüftungsanlagen.
- Lärmangepasste Grundrissorientierung, d.h. keine Räume, die zum dauernden Wohnen geeignet sind, an der außenliegenden Nord-, West- und Südfassade. Hierzu zählen vorrangig Korridore, Kochküchen und Sanitärräume.

Hinweis:

Anhalt dafür, ob die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete voraussichtlich eingehalten werden können, bieten die Lärmkarten 5.P bis 8.P auf den Seiten 49 bis 52 der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker vom 29.04.2021. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete an maßgeblichen Immissionsorten ist auf das konkrete Objekt bezogen im Bauantrag zu erbringen.

**1.9.2 Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz des Außenbereichs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Straßenverkehrslärm sind abschirmende Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden an der Südwest-, Süd- und Südostseite des Plangebietes zu errichten. Die Höhe der Schallschutzwand ist in der Planzeichnung als absolute Höhe über NHN festgesetzt.

Bei der Errichtung und Änderung /Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz in Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-1) auszubilden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 41 09 sind in Anlage 2 und in der Planzeichnung dargestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Es kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Hinweis 1:

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker vom 07.06.2021 entnommen werden. Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 verwiesen. Die DIN kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweis 2:

Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen (z.B. Balkone oder Loggien) sollten nur zu der von der B9 abgewandten Seite der Gebäude errichtet werden. Dies wird besonders für die Bereiche, die in der Anlage 2 als Lärmpegelbereich III in orange dargestellt sind, empfohlen.

## **1.10 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für besondere Nutzungszwecke**

### *§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

In den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzwände errichtet sind.

Zusätzlich sind die im Allgemeinen Wohngebiet WA1\* und SbW\* allgemein und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen erst zulässig, wenn die Bebauung in dem Mischgebiet bis mindestens zu einer Höhe von 9,0 m und ohne Öffnungen realisiert ist. Mit dem Eintritt des genannten Tatbestands gelten die im Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete WA1\* und SbW\* getroffenen Festsetzungen.

Sofern die zuvor genannten Voraussetzungen, die für die Erfüllung der Bedingung erforderlich sind und von deren Eintritt die Zulässigkeit der betreffenden Nutzungen bzw. Anlagen abhängt, erst nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorliegen, wird die Stadt das Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen einer ortsüblichen Bekanntmachung erklären, sodass die Erfüllung der Bedingung ohne weiteres und für jedermann erkennbar ist.

## 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, Gestaltung des obersten Geschosses

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt maximal 42°. Ebenfalls zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von 68° bis 87° für den steileren Bereich und mind. 15° für den flacheren Bereich. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von max. 1,50 m zulässig. Einseitige Pultdächer sind mit dem niedrigeren Teil des Daches zur Straße zu errichten. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (< 20°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zur straßenseitigen und zur hinteren straßenabgewandten Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen, aber nicht zu den straßenabgewandten Seiten.

#### 2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen und Stützmauern sowie Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Fußwege und des öffentlichen Spielplatzes wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,0 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Festsetzung 1.6. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist für Einfriedungen und Stützmauern unzulässig.

Für Stützmauern zur Geländeauffüllung zwecks Errichtung der Schallschutzwand gilt obige Festsetzung sowohl hinsichtlich Höhe als auch Gestaltung nicht.

### 2.1.3 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 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.3.3 auf mindestens 25 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 25% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 25 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

## 2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA1\* und WA2 sowie SbW\* sind pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Außenwände) oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. 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.

Innerhalb des Mischgebietes bestimmt sich der Stellplatzbedarf bei Wohnnutzung wie folgt:

- für Wohnungen bis unter 40 m<sup>2</sup>: 1,0 Stellplätze je Wohneinheit
- für Wohnungen bis unter 60 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- für Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup>: 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Für alle anderen Nutzungen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeugen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung. Das gilt auch für Wohngebäude, die oben nicht aufgeführt sind.

Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der LBauO) nicht zulässig. Es dürfen keine gefangenen Stellplätze entstehen.

### **3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen**

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
  - Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
  - Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
  - Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- StU = Stammumfang  
3 x v = dreimal verpflanzt  
m.B. = mit Ballen  
v. Hei. = verpflanzte Heister  
v. Str. = verpflanzte Sträucher

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 pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **3.2 Öffentliche Grünflächen**

##### **3.2.1 Grünstreifen entlang der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet (Fläche „A“)**

Die öffentliche Grünfläche „A“ ist auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus standorttypischen Sträuchern und mittelwüchsigen Laubbäumen II. Ordnung (als Heistern) zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand soll 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden. Der Anteil der Heisterpflanzen soll ca. 5 % betragen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche sind als Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Kleingehölzen zu bepflanzen.

Vorhandene Befestigungen sind rückzubauen.

### 3.2.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Fläche „B“)

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesen- bzw. Gehölzflächen anzulegen.

#### Hinweis:

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

### 3.2.3 Grünfläche am Mischgebiet (Fläche „C“)

Innerhalb der Grünfläche „C“ sind im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen abzulagern.

Zusätzlich ist im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche „C“ eine Baumgruppe aus 3 hochstämmigen Laubbäumen I. Ordnung (hochwüchsige Bäume) anzupflanzen. Zudem sind 2 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) innerhalb der Grünfläche anzupflanzen. Die Bäume einer Ordnung sind in einem Abstand von 8 m bis 12 m untereinander zu pflanzen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Die restliche Grünfläche „C“ ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

Die Gehölzvegetation im Übergang zur anschließenden Rosenstraße ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten. Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber anschließenden Nutzungen erforderlich ist.

#### Hinweis:

Die öffentliche Grünfläche „C“ dient vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Aus gestalterischen Gründen soll sich jeweils auf die Anpflanzung einer Baumart beschränkt werden.

### 3.2.4 Begrünung der Schallschutzwände

Die Lärmschutzwand an der südlichen Grenze des Plangebiets ist im Bereich der in der Planzeichnung parallel zur Wand verlaufenden öffentlichen Grünflächen zu mindestens 50 % der Länge der jeweiligen öffentlichen Grünfläche zu begrünen.

Zudem ist die Lärmschutzwand entlang des Regenrückhaltebeckens und zur Planstraße A vollständig zu begrünen.

Zusätzlich ist die Lärmschutzwand am östlichen Rand von „WA1“ im Bereich der westlich des Bewirtschaftungswegs verlaufenden privaten Grünfläche vollständig zu begrünen.

Auf die „allgemeinen Festsetzungen über Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen“ wird verwiesen.

### **3.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf privaten Flächen**

#### **3.3.1 Private Grünfläche „D“ und „D1“**

Innerhalb der privaten Grünflächen „D“ und „D1“ sind Bauvorhaben aller Art, auch genehmigungsfreie Bauvorhaben, unzulässig.

Im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen sind abzulagern.

Die parallel zur Grünfläche verlaufende Stützwand ist im Bereich der privaten Grünfläche „D“ (Richtung der Straße „Im Berg“) vollständig zu begrünen.

Hinweis:

Die privaten Grünflächen „D“ und „D1“ dienen vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

#### **3.3.2 Private Grünfläche „E“**

Die Lärmschutzwand ist im Bereich der in Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten privaten Grünfläche vollständig zu begrünen.

Auf die „allgemeinen Festsetzungen über Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen“ wird verwiesen.

#### **3.3.3 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen**

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Davon ausgenommen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Einmündungsbereiche und Kurvenbereiche, zudem Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksgrenze von unter 8 m sowie Grundstücke mit einem Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade von unter 5 m. Der Pflanzstandort ist bei den Bauunterlagen mit anzugeben.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

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

#### **3.3.4 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken**

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Pflanzungen gemäß Festsetzung 3.3.3 werden dabei nicht angerechnet.

Für diese Mindestbepflanzungen sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzliste zu beachten.

### **3.3.5 Pflanzgebot innerhalb des Mischgebietes**

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind 3 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) anzupflanzen.

Die Bäume einer Ordnung sind in einem Abstand von 8 m bis 12 m untereinander zu pflanzen.

Aus gestalterischen Gründen soll sich jeweils auf die Anpflanzung einer Baumart beschränkt werden. Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Im Übrigen ist die Fläche zum Anpflanzen als Wiese anzulegen und zu pflegen.

Zulässig sind die Anlage eines befestigten Sitzplatzes sowie eines Fußwegs in einem Umfang von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup>.

### **3.3.6 Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung**

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis max. 10° sind nur als begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

## 4 Hinweise

### 4.1 Externe Ausgleichsfläche

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 39.782 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto `Arft-Büschberg/ Kindgen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet.

Im Bereich der Ökokontofläche in der Gemarkung Arft sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umzusetzen:

- zweimalige Beweidung mit Schaf-/Ziegenherde
- Beseitigung Besenginster und weitere Gehölze (manuell, maschinell)
- Mahd von Teilflächen, Entsorgung des Materials (motormanuell)
- Neuanlage durch Choppern oder Plaggen

Zielbiotop ist ein Mosaik aus Calluna-Heide, Wacholder-Heide, Borstgrasrasen und Magergrünland.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und dem Projektträger zu schließen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung für Natur und Umwelt die entsprechenden Flächen bereitstellt.

### 4.2 Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege ([landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000) zu informieren. 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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000 zu richten.

### 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 Bergrechte

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Weißenthurm“ und „Carolus“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

## **4.5 Hinweise zum Artenschutz**

Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt bzw. an einem Gebäude der Stadt Weißenthurm

### **4.5.1 Allgemeine Hinweise zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)**

#### **Zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen (VM-1)**

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

#### **Zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden/ Durchführung von Besatzkontrollen (VM-3)**

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

#### **Zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden mit Quartierpotential für die Zwergfledermaus (VM-4)**

Der Abbruch des Gebäudes, in welchem ein Nachweis von Zwergfledermäusen erfolgte (im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ mit einem Fledermaussymbol gekennzeichnet), sowie der sonstigen Gebäude mit Quartierpotential für Fledermäuse ist ausschließlich in der Zeit der Selbstständigkeit der Jungtiere bis zum Eintritt der Winterruhe, somit vom September/ Oktober bis zum Frosteinbruch im November, durchzuführen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

### **4.5.2 Besondere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet**

#### **Gehölzschutz allgemein (VM-0)**

Bereits vor der Baufeldfreimachung ist durch exakte Einmessung zu prüfen, ob einzelne markante Bäume im Eingriffsgebiet (z.B. am Gartengrundstück) erhalten werden können. Bei den Bäumen, welche erhalten werden sollen, sind Bautabuzonen in Traufbreite einzuhalten und Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu beachten.

#### **Abräumen von Astholz-Schnitthaufen (VM-1)**

Das Abräumen von Astholz-Schnitthaufen ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel).

**Errichtung von Sichtschutzzäunen (VM-2)**

Zum Schutz der nach Osten anschließenden Brutgehölze sind am Rand des geplanten Wohngebiets bereits vor Beginn der Bauarbeiten Sichtschutzzäune aufzustellen und mindestens über die Dauer der Bauarbeiten in den Baugebieten vorzuhalten. Die Sichtschutzzäune sind aus mindestens 2 m hohen, mit undurchsichtiger Folie bespannten Drahtgitter-Bauzäunen herzustellen. Auf die weiteren Vorgaben gemäß Maßnahme „CEF-9“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept wird verwiesen. Die östlich anschließenden Brutgehölze werden als „private Grünflächen D“ festgesetzt und stellen Bautabuzonen dar.

**Vorgaben für den Vegetationsrückschnitt als Absammlungsvoraussetzung für Mauereidechsen (VM-5)**

Als Voraussetzung für das Absammeln von Mauereidechsen (siehe Maßnahme „CEF-7“) soll spätestens im Oktober vor Beginn der Bauarbeiten der erste Vegetationsrückschnitt im Eingriffsgebiet durchgeführt werden, bevor die Winterruhe von Reptilien beginnt. Das Mahdgut ist anschließend sorgfältig zu entfernen.

Gegebenenfalls ist der Rückschnitt zu wiederholen, um erneut aufgewachsene Vegetation zurückzudrängen. In jedem Fall ist vor Absammelbeginn im darauf folgenden März erneut ein Rückschnitt durchzuführen, so dass sich keine Versteckmöglichkeiten für Reptilien im Baufeld befinden.

**Vorgaben für den Abtrag von Habitatstrukturen für Reptilien (VM-6)**

Haufwerke aus Steinen, Beton, Platten usw., welche potentielle Überwinterungs- und Ruhequartiere für Reptilien darstellen, müssen frühzeitig vor Absammelbeginn händisch abgetragen werden. Das händische Abtragen sollte schon vor der Winterruhe erfolgen.

**4.5.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz****Anbringen von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz im Plangebiet und in der Umgebung (CEF-1):**

Innerhalb des Plangebietes sind in den Flächen „D1“ jeweils 1 Nisthilfe und außerhalb des Plangebietes insgesamt 4 Nisthilfen in den im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ für den Gartenrotschwanz an geeigneten Standorten durch fachkundige Personen anzubringen (siehe Maßnahme „CEF-1“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).

Es handelt sich bei den Flächen außerhalb des Plangebietes um Gehölzbereiche innerhalb der Flurstücke 274/2, 293, 294, 295, 296, 297, 299, 301, 340/18, 341/7, 341/9 in der Flur 7 in der Gemarkung Weißenthurm.

Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Baufelderfreimachung im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.

Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.

**Astschnittholzhaufen in öffentlicher Grünfläche „C“ und privaten Grünflächen „D“ und „D1“ (CEF2 und CEF3)**

Die öffentliche Grünfläche „C“ und die mit „D“ und „D1“ gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und stellen Bautabuzonen dar.

Im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen, welche als Habitate für Arten der Vogelfauna dienen, sind abzulagern (siehe Maßnahmen „CEF-2“ und „CEF-3“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).

Auf die zeitlichen Vorgaben gemäß Maßnahme „VM-1“ wird verwiesen.

Da die Haufen für die Avifauna eine Funktionsdauer von etwa acht bis zehn Jahren besitzen, sind sie kontinuierlich mit Totholz wie Wurzelstöcken, Stämmen, starken Ästen und geeignetem Schnittholz einheimischer Gehölze zu ergänzen.

#### **Anbringen von Nisthilfen für Rauchschnalben an Gebäuden in der Umgebung (CEF-4):**

An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Gebäude auf Flurstück 404 in der Flur 8 in der Gemarkung Weißenthurm sind insgesamt zehn Nisthilfen für Rauchschnalben an geeigneten Standorten durch fachkundige Personen anzubringen.

Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Abbruchmaßnahmen im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.

Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.

#### **Anbringen von Nisthilfen für Haussperling FCS-1 (CEF-5)**

An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Standort auf Flurstück 175/24 in der Flur 7 in der Gemarkung Weißenthurm sind insgesamt zehn Sperlingskoloniehäuser an zwei übereinander aufgestellten Übersee-Containern durch fachkundige Personen anzubringen.

Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Abbruchmaßnahmen im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.

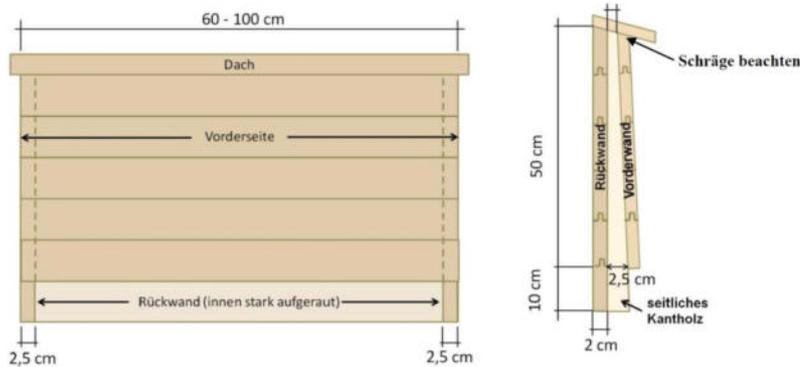
Nach Errichtung der Gebäude im Mischgebiet sind die an den Containern angebrachten Sperlingskoloniehäuser in den darauffolgenden Wintermonaten an die Gebäude umzuhängen.

Zusätzlich sind nach Errichtung der Lärmschutzwände in den Randbereichen des Baugebiets zehn Sperlingskoloniehäuser an den Lärmschutzwänden durch fachkundige Personen anzubringen.

Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.

#### **Anbringen von Fledermausquartieren (CEF-6 temporär)**

An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ (Anlage 3) mit einem Fledermaussymbol gekennzeichneten Standort sind zwei Übersee-Container übereinander aufzustellen und mit fünf Fledermaus-Spaltenquartieren aus Holz („Fledermausbretter“) mit einer Größe jeweils von 100 x 60 cm auszustatten (siehe Maßnahme „CEF-6, temporär“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept). Die Fledermaus-Spaltenquartiere sind an unterschiedlich exponierten Seiten durch fachkundige Personen anzubringen. Das Anbringen der Fledermaus-Spaltenquartiere muss bereits vor dem Beginn der Abbrucharbeiten im Eingriffsgebiet durchgeführt werden.



### **Anbringen von Fledermausquartieren an der Lärmschutzwand (CEF-6 dauerhaft)**

Als dauerhafte Maßnahme sind nach Errichtung der Lärmschutzwände in den Randbereichen des Baugebiets 4 Gruppen aus je 5 Stück Fledermaus-Großraum-Flachkästen (Fa. Schwegler oder gleichwertig) an den Lärmschutzwänden anzubringen.

Die an den Containern angebrachten Fledermaus-Spaltenquartiere sind in den darauffolgenden Wintermonaten ebenfalls an die Lärmschutzwände umzuhängen.

Diese Arbeiten sind durch fachkundige Personen durchzuführen.

### **Absammeln und Umsiedeln von Mauereidechsen (CEF-7)**

Spätestens im März vor Beginn der Bauarbeiten ist mit der Absammlung (händisch und per Stippangel) der im Eingriffsgebiet vorhandenen Mauereidechsen zu beginnen.

Die Absammlung muss soweit wie möglich quantitativ vor der Eiablage und dem Schlupf von Jungtieren abgeschlossen werden, d.h. im Mai/Juni. Die Umsiedlung der abgesammelten Individuen hat mit sicherem Transport in die Habitatflächen am Rand des Plangebiets (siehe Maßnahme „CEF-8“) zu erfolgen.

Diese Arbeiten sind durch fachkundige Personen durchzuführen.

### **Herstellung von Ersatzhabitaten für Mauereidechsen (CSF-8)**

Die im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ (Anlage 3) entsprechend gekennzeichneten Bereiche innerhalb der privaten Grünflächen sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mauereidechsen zu entwickeln (siehe Maßnahme „CEF-8“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).

Hierzu sind in besonnten Randbereichen in unregelmäßigen Abständen und Ausführungen Feldstein-Haufen/-Riegel mit Sandaufschüttungen zu kombinieren und mit den Astholz-Schnitt-haufen für die Vogelfauna direkt zu vernetzen. Die Feldstein-Haufen/-Riegel müssen jeweils eine Ausdehnung von mindestens ca. 5 x 2 Metern aufweisen, etwa 0,8 Meter tief ins Erdreich reichen und 1 Meter über Bodenniveau aufgeschüttet werden. Die gebrochenen Natursteine, mit der die Grube aufgefüllt wird, müssen eine Kantenlänge von 200-300 mm haben. Die oben aufgeschichteten Steine können mit einer Kantenlänge von 100-200 mm kleiner sein. Die Ersatzhabitats müssen bereits vor Beginn der Absammlungsarbeiten bereitstehen.

### **CEF-9 Errichten von Reptilienschutzzäunen:**

Die Ersatzhabitats für Eidechsen sind weiträumig mit Schutzzäunen zum Baugebiet hin zu sichern. Hierzu sind die Sichtschutzzäune gemäß Maßnahme „VM-2“ am Fuß durchgängig mit

mind. 65 cm hohen, stabilen Kunststoffplatten, die etwa 15 cm im Boden einzugraben sind, zu sichern.

#### **CEF-10 Pflege der Ersatzhabitate für Reptilien und der Reptilienschutzzäune:**

Die Ersatzhabitate für Eidechsen sind zwei- bis viermal im Jahr freizumähen bis zum Schutzzaun mit den Platten freizumähen, um Beschattung zu vermeiden (siehe Maßnahme „CEF-10“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).

Zur rechtlichen Sicherung der Maßnahmen unter 4.5 ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Projektträger zu schließen, aus welcher hervorgeht, dass der Projektträger die Maßnahmen umsetzt.

## **4.6 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

## **4.7 Flächenbefestigung**

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

## **4.8 Nutzung regenerativer Energien**

Gebäude sollen zur besseren Nutzung von Sonnenenergie mit dem First in Ost-West-Richtung errichtet werden. Darüber hinaus wird die Nutzung von regenerativen Energien zur Wärmege-  
winnung empfohlen.

## **4.9 Flachdachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel  $\leq 5^\circ$  mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

## **4.10 Löschwasserversorgung**

Innerhalb des Plangebietes steht eine Löschwasserdienstleistung von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist (z.B. bei Ausnutzung der Geschossflächenzahl in dem Gebiet für „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen“ und dem Mischgebiet), ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

**Ausfertigung:**

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

Weißenthurm, 10.12.2021



  
Stadt Weißenthurm  
Gerd Heim  
Stadtbürgermeister

**Rechtsverbindlichkeit:**

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 21.01.2022 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 3/2022).

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb 4.1 - Bauleitplanung -  
Im Auftrag:



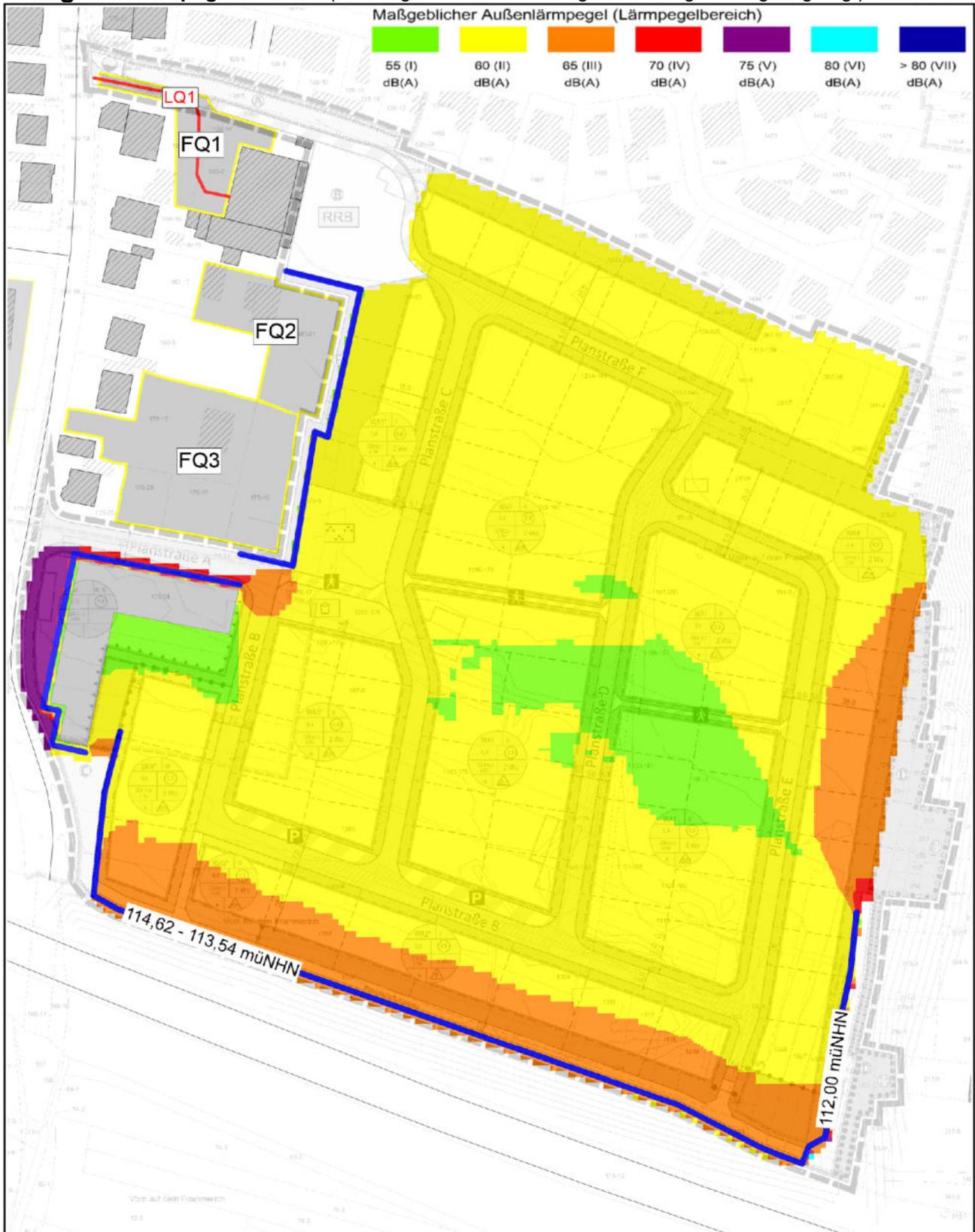
  
Kathrin Schmidt

## Anlage 1: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Private Grundstücksflächen (Festsetzungen 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5)	Pflanzgebote öffentl. Grünfläche „A“ (Festsetzung 3.2.1)	Pflanzgebote Öffentl. Grünfläche „C“ (Festsetzung 3.2.3)	Begrünung Schallschutz- wände (Festsetzungen 3.2.4, 3.3.1, 3.3.2)	sonnig	halbschattig	schattig	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister RK = Rank-/Kletterpflanze
Zu pflanzende Art									
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x		x	x	(x)	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“	x				x	x	(x)	B II. /He
Acer platanoides	Spitzahorn			x		x	x		B I.
Acer platanoides „Allershausen“	Spitzahorn „Allers- hausen“						x	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x		x	x	x	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x			x	x		Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x				x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x			x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel	(x)				x			B II.
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x			x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weiß- dorn	x				x	x		B II.
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weiß- dorn	x	x			x	x		B II./Str
Crataegus laevigata “Paul’s Scarlet”	Echter Rotdorn	x					x	x	
Frangula alnus	Faulbaum	x	x			x	x		Str
Fraxinus ornus	Manna-Esche	x				x	(x)		B II.
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x			x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x			(x)	x	(x)	Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x				x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x	x			x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x				(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	x		x	x		B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vo- gel-Kirsche	x					x	(x)	
Prunus padus	Trauben-Kirsche		x						B II./Str
Pyrus calleryana „Chan- ticleer“	Stadtbirne						x	x	
Rubus idaeus	Himbeere	x				x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x	x				x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x					x	x	Str
Rosa canina	Hecken-Rose	x	x			x	(x)		Str
Rosa rugosa	Apfel-Rose	x				x	x		Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x			x	x		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x			x	(x)		Str
Sorbus aria	Mehlbeere	x				x	x		B II./He.
Sorbus aucuparia	Eberesche	(x)	x	x		x	x		B II./He
Tilia cordata	Winterlinde			x		x	x		B I.
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“	x				x	x		B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	x			x	x	(x)	Str

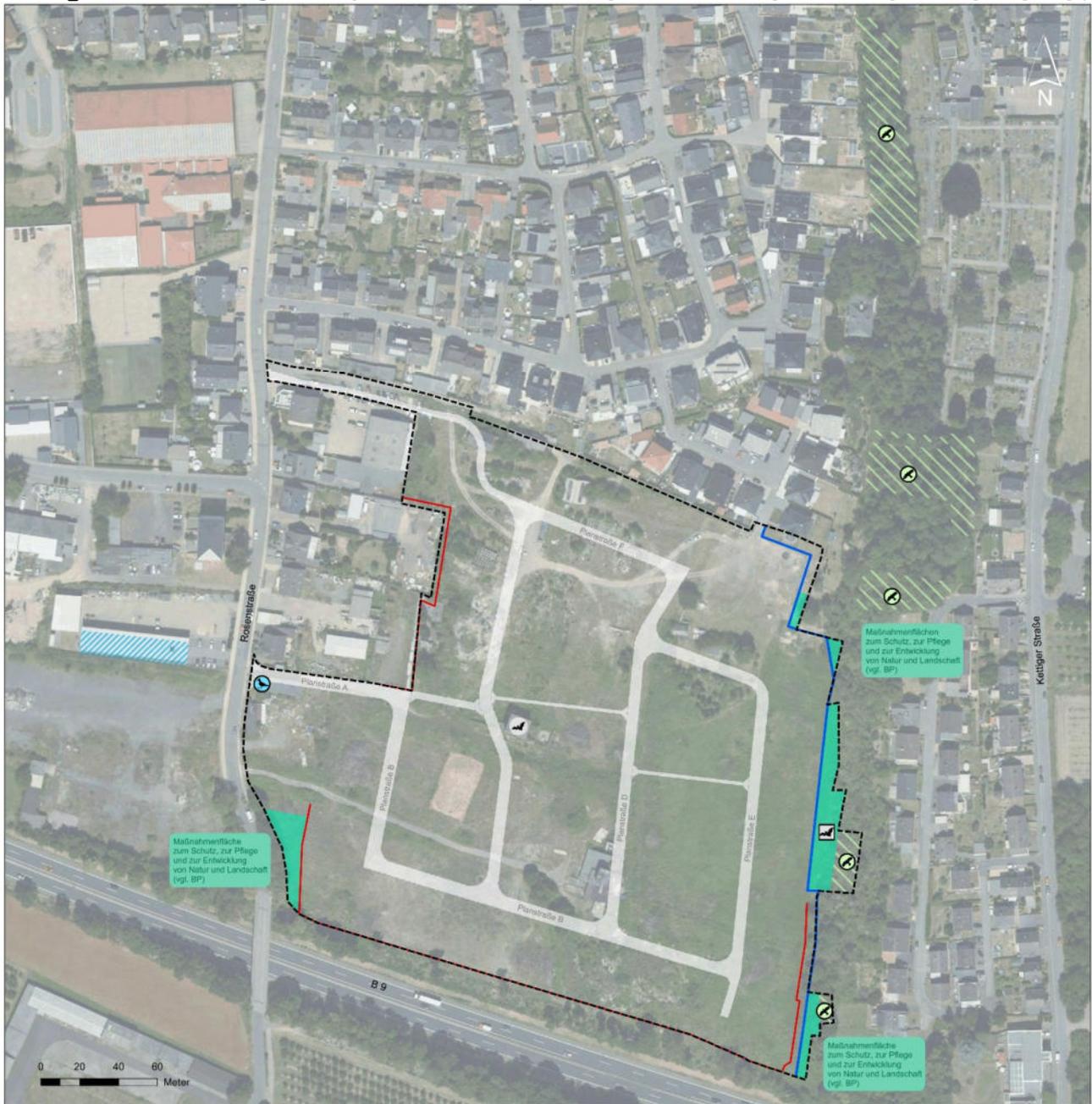
Verwendungsbereiche		Zu pflanzende Art							Private Grundstücksflächen (Festsetzungen 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5)	Pflanzgebote öffentl. Grünfläche „A“ (Festsetzung 3.2.1)	Pflanzgebote Öffentl. Grünfläche „C“ (Festsetzung 3.2.3)	Begrünung Schallschutz- wände (Festsetzungen 3.2.4, 3.3.1, 3.3.2)	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister RK=Rank-/Kletterpflanze
		Obstbäume:														
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten	x				x	x									Obstbaum
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten	x				x	x									Obstbaum
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten	x				x	x									Obstbaum
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x				x	x									Obstbaum
<b>Rankpflanzen:</b>																
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe					x	x	x								RK
Hedera helix	Efeu					x		x	x							RK
Lonicera periclymenum	Geißblatt					x	x	x								RK
Parthenocissus quinquefolia/ Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein					x	x	x								RK
Polygonum aubertii	Knöterich					x		x	x							RK
Vitis vinifera	Weinrebe					x	x	x								RK

**Anlage 2: Lärmpegelbereiche** (das Original ist als Grundlage A der Begründung beigefügt)



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße / B 9“ der Stadt Weißenthurm, Stand: 07.06.2021, Seite 48, ohne Maßstab)

**Anlage 3: Umsetzungskonzept Artenschutz** (das Original ist als Anlage 5 der Begründung beigelegt)



**Maßnahmen Artenschutz (vgl. saP "BP Rosenstraße/B9")**

- VM-0 Gehölzschutz allg. (ggf. Schutz Bestandsbäume & Einrichtung Bautabuzonen)
- VM-1 Gehölzbrüter allg. (Fällung und Rückschnitt i.d.Z. von 1.10 bis 28.2)
- VM-3 Gebäudebrüter (Abbruch von Gebäuden i.d.Z. von 1.10 bis 28.2)
- VM-5 Mauereidechse (Vegetationsrückschnitt als Absammelvoraussetzung)
- VM-6 Mauereidechse (händischer Abtrag von Habitatstrukturen)
- CEF-7 Mauereidechse (Absammeln und Umsiedlung)
- VM-2 Gehölzbrüter (Errichten von Sichtschutzzäunen)
- CEF-9 Mauereidechse (Errichten und Pflegen eines Reptilienschutzzaunes)
- VM-4 Zwergfledermaus (Abbruch von Nachweisgebäuden nach Verlassen der Quartiere)
- CEF-1 Gartenrotschwanz (Anbringen von 6 Nisthilfen an Bäumen)
- CEF-2 Klappergrasmücke (Verlagerung und Ergänzung von 10 Ast-Schnittholzhaufen)
- CEF-3 Goldammer (Verlagerung und Ergänzung von 10 Ast-Schnittholzhaufen)
- CEF-8 Mauereidechse (Herstellung von Ersatzhabitaten)
- CEF-10 Mauereidechse (Pflege der Ersatzhabitats)
- CEF-4 Rauchschnalbe (Anbringen von 10 Nisthilfen an Gebäuden in der Umgebung)
- FCS-1 Haussperling (Anbringen von 10 künstlichen Quartieren)
- CEF-6 Zwergfledermaus, temporär (Anbringen von 5 Fledermausbrettern)
- FCS-1 Haussperling (Anbringen von 10 künstlichen Quartieren an der LSW)
- CEF-6 Zwergfledermaus, dauerhaft (Anbringen von 20 Fledermausflachkästen an der LSW)

*(Quelle: IUS Theobald & Ness, Landschaftsarchitektur, Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen, Stand: Mai 2020, ohne Maßstab)*