

# **Stadt Wirges Verbandsgemeinde Wirges**

## **1. Änderung Bebauungsplan „Krümmelfeldchen“**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

### **Textfestsetzungen/ Begründung**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 (3) BauGB**

**Stand: April 2021**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wirges**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
I. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
III. Landespflegerische Festsetzungen .....	12
IV. Hinweise und Empfehlungen .....	14
<b>B) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>16</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	16
1.2 Bauleitplanverfahren .....	17
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	19
1.4 Bestandssituation .....	20
<b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung</b> .....	<b>22</b>
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/ vereinfachte raumordnerische Überprüfung .....	22
2.2 Bauleitplanung .....	24
2.3 Sonstige Planungen/ Zwangspunkte .....	25
<b>3. Planinhalte</b> .....	<b>26</b>
3.1 Städtebauliche Kenndaten .....	26
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	27
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	32
3.4 Höhe baulicher Anlagen .....	34
3.5 Bauweise .....	36
3.6 Überbaubare Grundstücksfläche .....	36
3.7 Flächen für Nebenanlagen .....	36
3.8 Immissionsschutzmaßnahmen .....	37
3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	41
3.10 Verkehrliche Erschließung .....	44
3.11 Grünflächen .....	46
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>47</b>
<b>5. Bodenordnung</b> .....	<b>47</b>
<b>6. Umwelt- und Naturschutz</b> .....	<b>48</b>

### Anlagen

- Planurkunde
- Schalltechnische Immissionsprognose, Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, 17.07.2017



## RECHTSGRUNDLAGEN

Bei den nachstehenden Rechtgrundlagen handelt es sich jeweils um die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
5. Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
10. Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
11. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
13. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
14. Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
15. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
16. Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch §32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
17. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
18. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
19. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Krümmelfeldchen“, öffentlich bekannt gemacht am 28.07.1993 und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet mit einem Ordnungsbereich (WA)** gemäß § 4 BauNVO, ein **Mischgebiet mit zwei Ordnungsbereichen (MI1-2)** gemäß § 6 BauNVO sowie ein **Kerngebiet mit drei Ordnungsbereichen (MK1- MK3)** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten und Ausnahmen:

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 (2) und (3) BauNVO)

Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Die nach § 4 (2) S.1 Nr.3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) S.1 Nr.3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Mischgebiet (MI)** (§ 6 (2) und (3) BauNVO)

Zulässig im Mischgebiet sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (7) S.1 Nr.2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 2. Vollgeschosses (1. Obergeschoss) unzulässig.



Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Die nach § 6 (2) S.1 Nr.5 – 8 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) S.1 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nach § 6 (2) S.1 Nr.5 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) S.1 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) S.1 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO**

Zulässig im Kerngebiet sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Im Kerngebiet sind gemäß § 1 (7) S.1 Nr.2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 2. Vollgeschosses (1. Obergeschoss) unzulässig.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) S.1 Nr.2 BauNVO und Vergnügungsstätten i.S.d. § 7 (2) S.1 Nr.2 BauNVO gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Die nach § 7 (2) S.1 Nr.4–5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nach § 7 (2) S.1 Nr.4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen i.S.d. § 7 (2) S.1 Nr.6-7 BauNVO sind im Kerngebiet gemäß § 1 (7) S.1 Nr.2 BauNVO nur oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig.

Als sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 (2) S.1 Nr.7 BauNVO werden im Bebauungsplan alle Wohnungen bestimmt, die nicht unter § 7 (2) S.1 Nr.6 BauNVO fallen.



Die in § 7 (3) S.1 Nr.1-2 BauNVO genannten Ausnahmen - Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) S.1 Nr.5 BauNVO fallen sowie Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) S.1 Nr.6-7 BauNVO fallen - sind gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO) Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

In dem Ordnungsbereich **WA** ist eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von **0,4** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **0,8** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II als Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MI1** ist eine **GRZ** von **0,6** und eine **GFZ** von **1,2** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II als Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MI2** ist eine **GRZ** von **0,4** und eine **GFZ** von **1,2** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MK1a/ MK1b** ist eine **GRZ** von **0,8** und eine **GFZ** von **1,6** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II als Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MK1c** ist eine **GRZ** von **0,8** und eine **GFZ** von **2,4** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MK2** ist eine **GRZ** von **0,8** und eine **GFZ** von **2,4** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MK3** ist eine **GRZ** von **0,6** und eine **GFZ** von **1,8** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

In den Kerngebieten sowie im Ordnungsbereich MI1 darf gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Ordnungsbereiche MK1a, MK1b und MK1c als ein Ordnungsbereich anzusehen.



### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

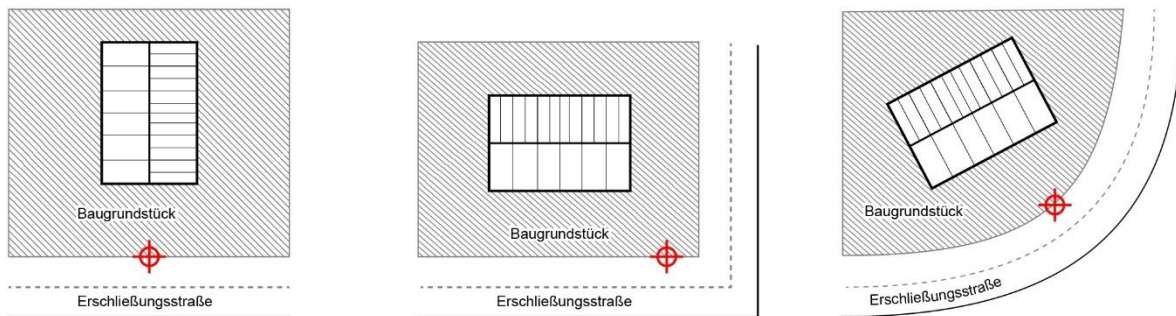
Gemäß § 18 (1) BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) bestimmt.

Die Gebäudehöhe darf in den Ordnungsbereichen folgende Höhen nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet WA: GH = max. 11,50 m
- Mischgebiet MI1: GH = max. 12,50 m
- Mischgebiet MI2: GH = max. 14,50 m
- Kerngebiet MK1a: GH = max. 10,50 m
- Kerngebiet MK1b: GH = max. 12,50 m
- Kerngebiet MK1c: GH = max. 15,50 m
- Kerngebiet MK2: GH = max. 15,50 m
- Kerngebiet MK3: GH = max. 15,50 m

Oberer Bezugspunkt: Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



#### Skizze unterer Bezugspunkt (eigene Darstellung)

Im Ordnungsbereich MK1a/ MK1b wird das untere Bezugsniveau für die Gebäudehöhe durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß mit 269,00 m ü. NHN definiert.

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m überschreiten.



#### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen **WA, MI1 und MI2** wird die **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **MK1c, MK2 und MK3** wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Gebäude mit einer einseitigen seitlichen Grenzbebauung sind zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

In dem Ordnungsbereich **MK1a/ MK1b** wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

#### 1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.2 und Nr.4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch **Baugrenzen** festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,00 m (maximal bis zur Straßenbegrenzungslinie) ist gemäß § 23 (3) S.2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

In den Ordnungsbereichen **MK2 und MK3** sind zur Sicherung von Raumkanten **Baulinien** festgesetzt. Gebäude müssen auf der Baulinie errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße sind gemäß § 23 (5) S.3 BauNVO von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,50 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 (1) S.3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zu straßenseitigen Grundstücksflächen einhalten müssen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

Innerhalb der in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) sind Werbeanlagen nicht zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind nur mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

In dem Ordnungsbereich **MK1a/ MK1b/ MK1c** sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In Gebäude integrierte Garagen sind zulässig.

Innerhalb der in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) sind Werbeanlagen nicht zulässig.





## 1.6 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile)<sup>1</sup> zu treffen. Es gelten gemäß dem in der Begründung dargestelltem Anhang 5 der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II - V (vgl. Anlage)<sup>2</sup>. Nach Außen abschließende Bauteile (Außenwände, Dächer, Fenster und Türen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß (gemäß DIN 4109) erreicht wird:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB*	
II	55 bis $\leq 60$	30	30
III	60 bis $\leq 65$	35	30
IV	65 bis $\leq 70$	40	35
V	70 bis $\leq 75$	45	40

\* erforderliches bewertetes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils in dB\*

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer oder mehrerer Gebäudeseiten erbracht wird.

In den Ordnungsbereichen MI1-2 und MK1-3 sind haustechnische Anlagen (z.B. Kühl- und Klimaanlage) so anzubringen bzw. aufzustellen, dass sie weitestgehend durch das eigene Gebäude zur schutzbedürftigen Bebauung abgeschirmt werden bzw. zu diesen den größtmöglichen Abstand aufweisen.

<sup>1</sup> Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafengeweg 6, 10787 Berlin; Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise DIN 4109: Ausgabe 1989-11; Dokumentenart: Norm

<sup>2</sup> Schalltechnische Immissionsprognose, Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, 17.07.2017



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)**

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 40 m beträgt, sind nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mindestens 1,00 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern. Gebäudevor- oder -rücksprünge müssen eine Länge von mindestens 3,00 m aufweisen.

Ist eine Gliederung gemäß Satz eins nicht über die gesamte Fassadenlänge möglich, können Teilstücke der Fassade auch max. 40 m betragen, wenn in diesem Bereich eine Gliederung der Fassade durch einen Gebäudevor- oder -rücksprung von mindestens 1,00 m über eine Länge von mindestens 3,00 m, oberhalb des Erdgeschosses eingehalten wird.

An maximal einer Gebäudeseite kann die Gliederung der Fassade nach längstens 30 m alternativ auch nur mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung in Form eines Geschossversprungs von mindestens 1,00 m oberhalb des Erdgeschosses erfolgen.

Fluchttreppen können ebenfalls zur Gliederung der Fassade verwendet werden.

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

### **2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)**

In den Ordnungsbereichen WA und MI1-2 sowie MK1c und MK2-3 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Erker oder Ähnliches, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

In dem Ordnungsbereich MK1a/ MK1b ist die Dachform frei wählbar. Es sind Neigungen von 0° bis 30° zulässig.

Metalleindeckungen wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Dachbegrünungen, Fotovoltaik- und thermische Solaranlagen sind zulässig. Anlagen der Sonnenenergie-Nutzung sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche anzuordnen.



### **2.3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 und 2 LBauO)**

Fassadenwerbung darf nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen.

Werbeanlagen auf Dachflächen und in Giebeldreiecken sind, ebenso wie über dem First aufgeständerte und an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein, etc.) angebrachte Werbeanlagen, nicht zulässig.

Sonstige (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder wie z.B. Portale, Fenster mit Fassungen und Gewänden, Gesimse und Friese etc. oder die Fassadengliederung nicht verdecken und überschneiden.

Flächige Abdeckungen von Schaufenstern und Türen durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fenster- bzw. Türenfläche beanspruchen, sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

### **2.4 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)**

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden.

### **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

### **2.6 Abfallbehälterplätze (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)**

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.



### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Flachdächer sind zu einem Anteil von mindestens 15 von Hundert zu begrünen. Als Flachdach wird hierzu ein Dachtypus definiert, der eine Neigung von 10° oder weniger aufweist.

#### **3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)**

##### Pflanzbindung

In der Planurkunde festgesetzte Gehölze sind zu erhalten, zu entwickeln und abgängige Gehölze zu ersetzen. Nachpflanzungen sind entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu wählen.

##### Anpflanzung

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind mindestens entsprechend den Planfestsetzungen zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu entwickeln, zu erhalten und abgängige Gehölze zu ersetzen. Hierbei ist die nachfolgende Pflanzenliste zu beachten. Eine strauchartige Bepflanzung darf dabei eine Höhe von 0,8 m über dem nächsten angrenzenden Straßenniveau nicht überschreiten.

Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, dabei sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf den von Bebauung freibleibenden Flächen

- 1 Baum, sowie
- 5 Sträucher

gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bäume innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Stellplatzanlagen) müssen jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 m<sup>2</sup> dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Im Kerngebiet sind die Baumpflanzungen überwiegend zur Begrünung der Stellplatzflächen zu nutzen (Konzentration der Pflanzungen im unmittelbaren Umfeld von Stellplatzanlagen).

##### Weiteres

Für alle Pflanzgebote in der Planurkunde gilt, dass eine Abweichung von bis zu 10 m vom eingezeichneten Standort möglich ist.



### 3.3 Pflanzenliste

Mindestqualität Baumpflanzungen: Hochstamm/ Stammbusch,

Stammumfang mindestens 12-14 cm

Mindestqualität Strauchpflanzungen:

Höhe mindestens 40-60 cm

Bäume (in Arten und Sorten)

botanisch	deutsch
<i>Acer campestre</i> (in Sorten)	Feldahorn (in Sorten)
<i>Acer platanoides</i> (in Sorten)	Spitzahorn (in Sorten)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (in Sorten)	Bergahorn (in Sorten)
<i>Alnus</i> (in Arten)	Erlen (in Arten)
<i>Betula pendula</i> (in Sorten)	Sandbirke (in Sorten)
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i> (in Sorten)	Gleditschie (in Sorten)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus</i> (in Arten)	Apfel (in Arten)
<i>Prunus</i> (in Arten)	Kirsche (in Arten)
<i>Pyrus</i> (in Arten)	Birne (in Arten)
<i>Quercus</i> (in Arten)	Eiche (in Arten)
<i>Sorbus</i> (in Arten)	Vogelbeere (in Arten)
<i>Tilia</i> (in Arten)	Linde (in Arten)
<i>Ulmus</i> (in Arten)	Ulme (in Arten)

Sträucher (in Arten und Sorten)

botanisch	deutsch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyracantha coccinea</i> (in Sorten)	Feuerdorn (in Sorten)
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Bergjohannisbeere
<i>Rosa</i> (in Arten)	Rose (in Arten)
<i>Rubus fruticosus</i> (in Sorten)	Brombeere (in Sorten)
<i>Rubus idaeus</i> (in Sorten)	Himbeere (in Sorten)
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i> (in Sorten)	Eibe (in Sorten)
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



## IV. Hinweise und Empfehlungen

### **Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (6) Nr.7 b BauGB wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

### **Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätzen**

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

### **Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### **Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.



### **Artenschutz**

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

Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

### **Schallschutz**

Im gesamten Geltungsbereich sind die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109, sofern sie dazu geeignet und bestimmt sind, auch in der Nacht (Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) für Aufenthaltzwecke genutzt zu werden, mit einer schallgedämmten Belüf- tungsanlage zu versehen.

In den Ordnungsbereichen MI1-2 und MK1-3 ist die Nutzung von Kraftfahrzeugen mit Druckluftbremsanlagen während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) grundsätzlich unzu- lässig. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zur Richt- bzw. Spitzenpegelinhaltung zu erbringen.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Stadt Wirges zu beachten.

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Innerhalb der 10 m Bauverbotszone gemäß § 22 (2) LStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 313, dürfen keine Hochbauten und keine bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen innerhalb der 20 m Baubeschränkungszone gemäß § 23 (1) und (4) LStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 313, bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.