TEXTFESTSETZUNGEN

A) TEXTFESTSETZUNGEN

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Rheinstraße/ Bahnhofstraße" ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2. Änderung „Rheinstraße/Bahnhofstraße" 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 **Urbanes Gebiet mit zwei Ordnungsbereichen (MU1, MU2)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten und Ausnahmen

Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a (2) und (3) BauNVO)
Zulässig im Urbanen Gebiet sind:
- 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.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 6a (3) S.1 Nr.1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Ordnungsbereich **MU1** ist gemäß § 1 (7) S.1 Nr.2 i.V.m. § 6a (4) S.1 Nr.1 BauNVO - **entlang der Rheinstraße (Straßenfront zum Marktplatz) - das Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig.** In den übrigen Teilen des Urbanen Gebiets ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung allgemein zulässig.

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

Im Urbanen Gebiet (MU) sind eine **GRZ** von 0,8 und eine **GFZ** von 2,4 zulässig. In dem Ordnungsbereich **MU1** wird die **Zahl der Vollgeschosse** mit **III zwingend** festgesetzt. In dem Ordnungsbereich **MU2** wird sie mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet 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.

Im Urbanen Gebiet sind Tiefgaragen in den Kellergeschossen zulässig.
Hinweis: Die rechtlichen Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen sind zu berücksichtigen (siehe Kap. B 2.4.1). Innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen unterirdische Geschosse und Tiefgaragen als flutbare Geschosse zur Hochwasserrückhaltung errichtet werden.

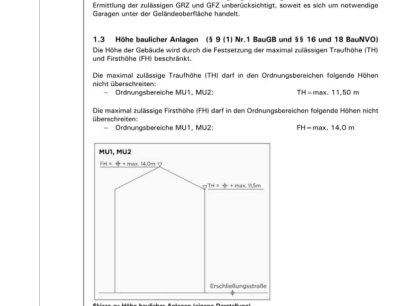
Die Grund- und Geschossflächen der Tiefgaragen bleiben gemäß § 21a BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen GRZ und GFZ unberücksichtigt, soweit es sich um notwendige Garagen unter der Geländeoberfläche handelt.

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

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf in den Ordnungsbereichen folgende Höhen nicht überschreiten:
- Ordnungsbereiche MU1, MU2: TH = max. 11,50 m

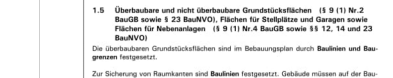
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf in den Ordnungsbereichen folgende Höhen nicht überschreiten:
- Ordnungsbereiche MU1, MU2: FH = max. 14,0 m



Skizze zu Höhe baulicher Anlagen (eigene Darstellung)

Oberer Bezugspunkt: Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne untergeordnete technische Dachaufbauten). Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die geschnittsseitige Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Rheinstraße, Bahnhofstraße) in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Skizze unterer Bezugspunkt (eigene Darstellung)

Untergeordnete technische Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem Ordnungsbereich **MU1** wird die **geschlossene Bauweise (g)** festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich **MU2** wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Gebäude sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Grenzbebauung zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

In dem Ordnungsbereich **MU1** sind in den Gebäudezeilen an der Rheinstraße (Straßenfront zum Marktplatz) die Firstrichtungen der Dächer parallel zur Rheinstraße anzuordnen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch **Baulinien und Baugrenzen** festgesetzt.

Zur Sicherung von Raumkanten sind **Baulinien** festgesetzt. Gebäude müssen auf der Baulinie errichtet werden. Gemäß § 23 (2) S.2 BauNVO dürfen einzelne untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor- und zurücktreten. Die zulässige Gesamttiefe, der von der Baulinie abweichenden Gebäudeteile, ist auf ein Drittel der Gebäudeseite begrenzt.

Gemäß § 23 (3) S.2 BauNVO sind Vorsprünge einzelner untergeordneter Gebäudeteile über die **Baugrenzen** hinaus bis zu 1,5 m zulässig. Die zulässige Gesamttiefe - der von der Baugrenze abweichenden Gebäudeteile - ist auf ein Drittel der Gebäudeseite begrenzt.

Auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind lediglich Stellplätze und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen (Fahradständer) allgemein zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die von der Straße „Am Saynbach" aus sichtbaren Grundstücksseiten im Ordnungsbereich MU2.
Hinweis: Die genannten Nebenanlagen dürfen insbesondere nicht vor Baulinien angeordnet werden.

Im Ordnungsbereich **MU1** sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In Gebäudehüllen integrierte Garagen sind zulässig.

Von der Fußgängerzone her ist nur eine Zufahrt pro Grundstück für Anlieger zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von min. 5,0 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen, davon ausgenommen sind automatisch öffnende Garagentore.

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

Gemäß DIN 4109 (DIN 4109-1:2018-1, DIN 4109-2:2018-01) sind Anforderungen an das Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erfüllen. Diese ergeben sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen **Lärmpegelbereichen**, der nachfolgenden Gleichung, der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 und der nachfolgenden Tabelle.

TEXTFESTSETZUNGEN

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung: **R´w,ges = La - R,Raum**.

Dabei ist
La - der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-1,
K Raumart = 25 dB - für Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien,
K Raumart = 30 dB - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
K Raumart = 35 dB - für Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R´w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes So nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-1, 4.4.1.

Geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn z. B.
- durch die schallabschirmende Wirkung baulicher Anlagen (z.B. Schallschutzwände) oder
- durch die Änderung bzw. den Wegfall emittierender gewerblicher Nutzungen oder
- an den lärmabgewandten Fassaden

Lärmpegelbereiche einer geringeren Stufe (z.B. Lärmpegelbereich III anstatt IV) nachweislich erreicht werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB)
Lärmpegelbereich I	55
Lärmpegelbereich II	60
Lärmpegelbereich III	65
Lärmpegelbereich IV	70
Lärmpegelbereich V	75
Lärmpegelbereich VI	80
Lärmpegelbereich VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

Schlafräume sind mit Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten. Dies gilt nicht, wenn die Schlafräume über Fensteröffnungen an der von der L 304 am stärksten abgewandten Gebäudeseite ausreichend belüftet werden können.

Der Verzicht auf Be- und Entlüftungsanlagen ist darüber hinaus ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) von 54 dB(A) z.B. durch die schallabschirmende Wirkung neu errichteter Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Schallschutzwände) nachweislich eingehalten werden.

Außenwohnbereiche sind nur in Form von verglasten Loggien, verglasten Balkonen und Wintergärten oder anderen voll umbauten, ausreichend abgeschirmten Außenwohnbereichen zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) mit ihrer gesamten Fläche einen Abstand von mindestens ca. 30 m zur Straßenachse der L 304 aufweisen.

Nicht voll umbaute Außenwohnbereiche (z.B. offene Terrassen und Balkone) sind darüber hinaus ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn der Orientierungswert der DIN 18005 (DIN 18005-1:2002-07, DIN 18005-1 Beiblatt 1: 1987-05, DIN 18005-2:1991-09) für Mischgebiete von 60 dB(A) zur Tageszeit (06.00-22.00 Uhr) nachweislich um nicht mehr als 3 dB z.B. durch die schallabschirmende Wirkung neu errichteter Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Schallschutzwände) überschritten wird.

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

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

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

An Außenwandflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig zu integrieren. Sie sind nur in den Obergeschosszonen zulässig und dürfen einen Abstand von 75 cm zu Gebäudeecken und zur Traufe nicht unterschreiten.

Fassadengestaltung: Material, Farbe

Zur Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden) sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden, zulässig sind: mineralischer Putz, geschlämmtes Sichtmauerwerk, Ziegelstein, Fassadenplatten, Holz und Naturstein. Ziegelsteine dürfen nur als ganze Steine verwendet werden. Holzhäuser in vollsichtiger Stammbauweise mit Rundholzstämmen sind unzulässig.

Verkleidungen untergeordneter Fassadenteile mit Schiefer oder Zink-Stehfalz-Blechen sind zulässig.

Ziegelsteine und Fassadenplatten sind nur in den Farbtönen beige (Trachyt) bis hellgrau (Basalt) zu verwenden. Das Farbspektrum wird mit den RAL-Farben 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7001, 7004, 7032, 7035, 7038, 7044, 7047 festgesetzt (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin).

Als Farbtöne sind nur gedeckte Farben zulässig. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)
Dachform/Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

Dachüberstände

Der maximal zulässige Überstand von Traufe (ohne Dachrinne) und Ortgang beträgt 0,5 m.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Seiten der Dächer zulässig. Die Einschnitte müssen von der seitlichen Gebäudeaußenwand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, waagerecht gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dacheinschnitte dürfen maximal 1/2 der Trauflänge in Anspruch nehmen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten untereinander beträgt min. 1,50 m.

Die Dächer der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss min. 0,75 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Davon ausgenommen sind Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

Pro Dacheseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

Dachflächenfenster

Es sind nur stehende Formate zulässig. Die Höhe beträgt min. das 1,4-fache der Breite. Die maximale Breite beträgt 1,15 m.

Mehrere Dachflächenfenster sind nur in einer Höhe, mit der gleichen Brüstungshöhe sowie in der gleichen Größe und einheitlichen seitlichen Abständen untereinander zulässig. Der seitliche Abstand der Dachflächenfenster zur Giebelwand hat min. 1,0 m zu betragen. Im Fall von Brandwänden beträgt der Mindestabstand gemäß § 32 (7) LBauO 1,25 m.

Lichtbänder

Es sind nur horizontale Lichtbänder zulässig. Sie sind im oberen Drittel der Dachfläche anzuordnen und senkrecht zu untergliedern.

Technische Dachaufbauten

Technisch bedingte Dachaufbauten sind mit Zink-Stehfalz-Blechen, Faserzementplatten oder Metallblechen in der Farbe des Daches einzuhausen bzw. zu verkleiden oder in der Farbe des Daches zu gestalten.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild von Selters vorhandene Eindeckung anzupassen. Zulässige Materialien sind Schiefer, Tondachziegel und Betondachsteine sowie Metalleindeckungen. Trapezbleche sind unzulässig.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen ist unzulässig.

Dachfarben

Im Geltungsbereich dürfen geneigte Dächer nur im Farbspektrum schieferfarbenen Materialien hergestellt werden. Zulässige Farben sind: RAL-Farben 5003, 5008, 5011, 5026, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031, 7043, 7046 (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin).

Dachflächen

Dachbegrünungen, Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Aufliegende Anlagen müssen einen Randabstand zu First, Traufe und Ortgang von min. 0,75 m einhalten.

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

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von höchstens 0,60 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 4,0 m überdecken. Senkrecht an der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

Je Gebäude sind max. 3 Werbeanlagen zulässig. Je gewerblicher Nutzungseinheit sind jedoch bis zu 2 Werbeanlagen zulässig. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagefläche darf pro Gebäude 3 v.H. der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen wesentliche fassadengliedernde Bauglieder nicht verdecken und überschneiden.

Flächige Werbeanlagen auf Schaufenstern, Türen und Fenstern, durch die mehr als 1/4 der jeweiligen Fläche beansprucht werden, sind unzulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Werbeanlagen auf Dachflächen und in Giebeldreiecken sind, ebenso wie über dem First aufgestellte und an technischen Dachaufbauten angebrachte Werbeanlagen, nicht zulässig.

Sonstige (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m über Geländeoberfläche, Fahnenmasten eine Höhe von 7,50 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Innenbeleuchtung, nicht mit bewegtem Licht oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

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

Straßenseite

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen und Metallblechen sind unzulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten - beiderseits der L 304/ Bahnhofstraße - sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe straßenseitiger Einfriedungen gilt die grundstücksseitige Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Rheinstraße, Bahnhofstraße) in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Im Ordnungsbereich **MU1** sind straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Dies gilt nicht für den Bereich der Fußgängerzone Rheinstraße.

Vorzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Einfriedungsmauern und Hecken aus heimischen Sträuchern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Wird die natürliche Geländeoberfläche verändert, ist das Bezugsmaß für die zulässige Höhe der Einfriedungen die neue Geländeoberfläche.

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

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind - ausgenommen der straßenseitigen Vorzone - als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälterplätze (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Fahrradabstellanlagen und Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

2.7 Antennen

Pro Gebäude (an Dach oder Fassade) ist eine Antenne zulässig. Sie ist im Farbton der Dachfläche oder Fassadenfläche zu gestalten.

III. Landespflegerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)

Bereich MU1
Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Im Ordnungsbereich **MU1** sind die Innenhöfe jeweils mit mindestens 1 Baum und 3 Sträuchern, gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste, zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu entwickeln und zu erhalten. Die genaue Standortwahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung.

Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Bereich MU2
In dem Ordnungsbereich **MU2** sind je Grundstück mindestens 1 Baum und 3 Sträucher gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Die genaue Standortwahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung.

Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Straßenbäume
Zur Aufwertung des Straßenraums sind auf den festgesetzten Standorten Laubbäume zu pflanzen und zu entwickeln. Die Standorte dürfen um bis zu 10 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen. Dabei sind die Hinweise bzgl. des Schutzes unterirdischer Gas- und Stromleitungen zu beachten. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Allgemein
Im Bereich der Grundstückszufahrten beiderseits der L 304/Bahnhofstraße sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm oder als Hochstamm zulässig.

Pflanzliste
Beispiele Bäume (in Arten und Sorten)

botanisch	deutsch
Acer campestre (in Sorten)	Feldahorn (in Sorten)
Acer platanoides (in Sorten)	Spitzahorn (in Sorten)
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos (in Sorten)	Gleditsche (in Sorten)
Pyrus (in Arten)	Birne (in Arten)
Robinia (in Sorten)	Robinie (in Sorten)
Sorbus (in Arten)	Vogelbeere (in Arten)
Ulmus (in Arten)	Ulme (in Arten)

Beispiele Sträucher (in Arten und Sorten)

botanisch	deutsch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

TEXTFESTSETZUNGEN

botanisch	deutsch
Pyracantha coccinea (in Sorten)	Feuerdorn (in Sorten)
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa (in Arten)	Rose (in Arten)
Rubus fruticosus (in Sorten)	Brombeere (in Sorten)
Rubus idaeus (in Sorten)	Himbeere (in Sorten)
Salix caprea	Salweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata (in Sorten)	Eibe (in Sorten)
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.2 Begrünung von Flachdächern (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)

Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen oder zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden - zu begrünen oder mit Kies bzw. Splitt abzudecken. Als Flachdach wird hierzu ein Dachtypus definiert, der eine Neigung von 7° oder weniger aufweist.

3.3 Begrünung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Falls die Baumscheiben nicht innerhalb von Pflanzbeeten liegen, sind sie überfahrbar auszuführen und die Bäume sind durch einen Anfahrschutz zu schützen. Die zulässigen Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Pflanzliste
Bäume (in Arten und Sorten)

botanisch	deutsch
Acer campestre (in Sorten)	Feldahorn (in Sorten)
Acer platanoides (in Sorten)	Spitzahorn (in Sorten)
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos (in Sorten)	Gleditsche (in Sorten)
Pyrus (in Arten)	Birne (in Arten)
Robinia (in Sorten)	Robinie (in Sorten)
Sorbus (in Arten)	Vogelbeere (in Arten)
Ulmus (in Arten)	Ulme (in Arten)

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Entlang des Saynbachs werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu entwickeln sind. Die vorhandene Vegetation bleibt bestehen, sofern diese heimisch und standortgerecht ist. Im Uferbereich auf einer Breite von 3-5 m ist die Entwicklung einer Hochstaudenflur heimischer Arten zuzulassen und mit einer mind. einmal jährlichen Freistellen der Fläche von Gehölzen alle 3-5 Jahre zu unterstützen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- MU — Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Grundflächenzahl
- g — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenzen
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerzone
- F — Fußweg

Grünflächen
- öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen
- Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ordnungsbereich A
- A — Anpflanzung von Bäumen

Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz
- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Stellplätze
- Mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des Grundstückseigentümers
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III - LPB IV — Lärmpegelbereiche gemäß Gutachten

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
- Katasterlinie, -punkt
- 456/2 — Flurstücksnummer
- Darstellung der zukünftig wegfallenden Gebäude
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- HQ 100 — Wasserspiegel HQ 100
- Brücke

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar), durchzuführen.

Die Bauherrin/der Bauherr 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 Veruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

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

Baugrundunterssuchungen
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 Ein- und Umbauten (insbesondere mit Lastständungen) werden objektbezogene Baugrundunterssuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

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

Bodenschutz
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. 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.).

Schutz unterirdischer Gas- und Stromleitungen
Leitungen und ihre Schutzzeiten dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Sollten Baumaßnahmen im Bereich von Gas- und Stromleitungen vorgesehen sein, so wird eine Umlegung der Leitungen oder die Ergreifung geeigneter Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Abriss der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude müssen die vorhandenen Netzanschlüsse demontiert werden. Der Schutz der bestehenden Netzanlagen muss im Zuge der zu erwartenden Abbruch- und Baumaßnahmen gewährleistet sein.

Der Bestand und die Betriebssicherheit der Leitungen darf durch Baumpflanzungen und deren künftigen Wurzeln nicht beeinträchtigt werden. Es ist erforderlich, dass möglicherweise notwendige Schutzvorkehrungen vor Ausführung der Pflanzmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Wasserdichte und auftriebssichere Bauweise
Bei der Ausführung der Kellergeschosse im Einwirkungsbereich des Saynbachs wird eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung der Bodenplatte und Umfassungswände (weiße Wanne bzw. Außenwandabdichtung) empfohlen.

Einleitung von Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser der direkt am Saynbach gelegenen Bereiche des Bebauungsplans ist direkt dem Saynbach und nicht dem vorhandenen Mischsystem zuzuführen. Hierfür ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Westerwaldkreis, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Auch aus den auf der vom Saynbach abgelegenen Seite der Bahnhofstraße gelegenen Bereichen sollte das Niederschlagswasser, wo dies möglich ist, unmittelbar in den Saynbach eingeleitet werden.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist eine Vorbehandlung nach DWA Arbeitsblatt A 102 zu prüfen und ggf. eine Vorbehandlung vorzusehen.