

## Textliche Festsetzungen (Stand 19.12.2024)

### zum Bebauungsplan „SÜDLICHE ERWEITERUNG IN DER GEICH“ der Ortsgemeinde Brohl

#### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### **1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)

##### **1.1 Baugebiete** (§1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet **WA** (gemäß §4 BauNVO)

##### **1.2 Unzulässigkeit Allgemein zulässiger Nutzungen** (§1 (5) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig

##### **1.3 Unzulässigkeit oder Zulässigkeit von Ausnahmen** (§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

##### **1.3.1** Die Ausnahmen im Sinne von § 4(3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

##### **1.3.2** Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden)

sind allgemein zulässig (§1 (6) Nr. 2 i.V.m. (9) BauNVO)

Es dürfen jedoch nicht mehr Ferienwohnungen als Wohnungen im Gebäude vorhanden sein.

65 % der Wohnfläche im Gebäude müssen dauerhaft bewohnt werden.

35 % der Wohnfläche im Gebäude dürfen als Ferienwohnung genutzt werden.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **2.1 Grundflächenzahl:**

0,4

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

##### **2.2 Geschoßflächenzahl:**

0,8

soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig einzuberechnen.

##### **2.3 Zahl der Vollgeschosse:**

Es sind zwei ( II ) Vollgeschosse zulässig

## 2.4 Bauhöhen:

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,0 m betragen.

Bei Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° wird die Attika- bzw. Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt

Beim Messen der Firsthöhen gelten gemäß §18 Abs.1 BauNVO folgende Bezugspunkte:

Der untere Bezugspunkt ist der angrenzende Fahrbahnrand (Hinterkante Bordanlage) aus der genehmigten Straßenplanung des Ing.-Büros Reuter + Ternes, senkrecht zur Gebäudemitte.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

### 3.1 Bauweise: abweichende

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grundstückseinfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,50m freizuhalten

#### 3.2.1 Gartenhäuser (§14 (1) BauNVO)

Gartenhäuser bis 30 cbm umbautem Raum sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu Straßen und Wegen zulässig.

## 4. VERSCHIEDENES

### 4.1 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem Verhältnis von 1:1,5 (Höhe : Breite).

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

### 1. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen für Zuwegungen, Stellplätze o. ä. sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## **2. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

Für die 1. Wohneinheit sind mindestens 3 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich. Für jede weitere Wohneinheit ist 1 weiterer Stellplatz zu schaffen.

## **3. Oberflächenbefestigungen, Beseitigung des Oberflächenwassers**

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengittersteinen, Ökopflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.

## **III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Ausschluss von Schottergärten / Insektenfreundliche Gartengestaltung**

Reine Steingärten mit einer Durchgrünung von weniger als 40 % sind nur bis zu einer Größe von 5 qm pro Grundstück zulässig.

Nicht baulich genutzte Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Es sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden.

### **2. Absuche der Plangebietsflächen nach brütenden Vögeln bzw. Brutstätten**

Vor Baubeginn sind die Flächen auf brütende Vögel, Brutstätten bzw. auf Gelege abzusuchen. Sollten beim Absuchen der Flächen brütende Vögel bzw. Brutstätten gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei einem Baubeginn im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres kann auf das Absuchen der Flächen verzichtet werden.

### **3. Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Auswahl der Pflanzen sollte aus folgender Artenliste erfolgen:

Obstbaum-Hochstämme unterschiedlicher Sorten sowie

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica

### **4. Randeingrünung des Plangebiets (Bereich „A“)**

Entlang der Ränder des geplanten Baugebiets ist eine mindestens einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern zur randlichen Eingrünung des Gebietes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je lfd. 1,5 m ist ein Strauch zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna

Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

## 5. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Bereich „B“)

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind nach der Andeckung von Oberboden mit einer kräuterreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut zu begrünen. Die Flächen sind durch 2 malige jährliche Mahd und ohne den Einsatz von Düngemitteln zu pflegen.

Zusätzlich zu der Heckenpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen ist auf der nördlichen Grabenböschung des Grabens zur Rückhaltung des Außengebietswassers am südlichen Plangebietsrand, eine einreihige Strauchhecke analog der Maßnahme „Randeingrünung des Plangebiets (Bereich „A“)“ anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten.

## 6. Anlage eines Gehölzes (Bereich „C“)

In dem Bereich sind 3 heimische Laubbäume und 40 heimische Sträucher zu pflanzen und zu einem geschlossenen Gehölz zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten. Die anzupflanzenden Arten sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

## 7. Anlage eines Feldgehölzes auf den Flurstücken 49/4 und 98/11, Flur 1 (Ober der Höh), M1

Der südliche Teil des Flurstücks 49/4 sowie ein Teil des Flurstücks 98/11 werden derzeit als Acker genutzt. Zur Ausweitung des bestehenden Gehölzkomplexes soll der ca. 550 m<sup>2</sup> große Bereich durch die Bepflanzung mit 40 heimischen Laubbäumen und 150 Sträuchern zu einem Feldgehölz entwickelt werden. Bäume sind als Heister, Höhe 200 bis 250 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand und der Reihenabstand sollen 1,5 m betragen. Die Pflanzung ist mit einem stabilen Wildzaun, Höhe 200 cm vor Wildverbiss zu schützen. Als Übergang zu den Ackerflächen soll ein ca. 2 m breiter Randsaum aus einer krautreichen Regio-Saatmischung angelegt werden. Die zu pflanzenden Arten sind der Liste unter Pkt. 7 des Kap. 7.1 zu entnehmen.

## 8. Anlage einer Glatthaferwiese auf dem Flurstück 49/4, Flur 1 (Ober der Höh), M2

Die Ackerfläche im nordöstlichen Teil des Flurstücks, soll in eine Glatthaferwiese umgewandelt werden. Zunächst sollen die Ackerflächen über 3 Jahre z. B. durch den Anbau von Grünroggen oder Ackersenf ausgehagert werden. Das Erntegut ist vollständig abzufahren und möglichst in einer Biogasanlage zu verwerten. Eine Düngung der Ackerflächen ist nicht erlaubt.

### **9. Anlage einer Magerwiese auf dem Flurstück 56, Flur 2 (Frummwiese), M3**

Es handelt sich um eine Wiesenbrache. Zunächst ist im Herbst eine Entbuschung des markierten Bereichs durchzuführen. Im nachfolgenden Zeitraum soll die Wiese entweder durch Mähen oder durch eine Beweidung (z. B. mit Schafen und Ziegen) in geringer Besatzstärke gepflegt werden. Im Fall einer Mahdnutzung soll die Bewirtschaftung durch einmaliges jährliches Mähen im Zeitraum Mitte bis Ende Juli erfolgen. Das Mahdgut ist stets in einem getrennten Arbeitsgang abzutransportieren. Eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt.

### **10. Entfernung von Fichten auf der Uferböschung des Brückbachs (Flurstück 70/8, Flur 8), M4**

Die nicht standortgerecht gepflanzten Fichten auf der nördlichen Uferböschung des Brückbachs sollen entnommen werden. Stattdessen soll sich dort durch Sukzessionsprozesse ein gewässerbegleitender, feuchter Hochstaudensaum entwickeln. Aufkommender Fichtenjungwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

### **11. Entfernung von Fichten auf der Uferböschung des Brohlbachs (Flurstücke 162/5 bis 7, Flur 6), M5**

Die nicht standortgerechten Fichten auf der Uferböschung des Brohlbachs sollen entfernt und durch eine standortgerechte Bestockung mit Esche und Schwarzerle ersetzt werden. Die Erle soll vorwiegend am Bachbett und die Esche in den weniger häufig überschwemmten, höher gelegenen Bereichen eingebracht werden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den zuständigen Revierförster

## **IV HINWEISE**

### **4.1 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **4.2 Geologiedatengesetz (GeoldG):**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

### **4.3 Bodenschutz**

Gemäß ALEX-Infoblatt 28: „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB's sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz u. a. folgende Ziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. -  
Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- Überschüssige Bodenmassen müssen fachgerecht entsorgt werden
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen berücksichtigt bzw. dürfen nicht eingeschränkt werden.
- Die Ziele des Bodenschutzes müssen berücksichtigt werden.

#### 4.4 Denkmalschutz/Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

#### 4.5 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung stellt einen Ruhedruck von ca. 6 bar zur Verfügung. Die Hausinstallation ist durch den Grundstückseigentümer durch entsprechende Einbauten gegen Beschädigungen zu schützen. Die Installation erfolgt nach den Einbauten der Kreiswerke Cochem-Zell. Die Kosten für die Planung, Installation, Betrieb, Unterhaltung sowie Erneuerung der Anlage gehen zu Lasten des Eigentümers