



KREISSTADT  
**BAD NEUENAHR-AHRWEILER**  
STADTTEIL HEIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET AHR TALBRÜCKE  
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1.1 Gewerbegebiet – GE** (gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende der allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen der Fremdwerbung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 2, Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler) als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs zugelassen werden, sofern dessen Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
- dem Hauptbetrieb auch umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet (sog. Handwerkerprivileg).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

#### **1.1.2 Gliederung des Gewerbegebiets** (gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz vorhandener Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets gilt:

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräuschemissionen die folgenden angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ tags in dB(A) bezogen auf Nettobaulandfläche (m <sup>2</sup> )	Emissionskontingente $L_{EK}$ nachts in dB(A) bezogen auf Nettobaulandfläche (m <sup>2</sup> )
<b>GE 2 a – c</b>	69	56
<b>GE 2 d – e</b>	66	52

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A und B (Winkel: 272° bis 22° und 137° bis 272°, ausgehend vom Bezugspunkt UTM 369936.4, 5600848.1) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB tags und nachts (nach DIN 45691)
<b>A – Winkel:</b> 272° bis 22° ausgehend vom Bezugspunkt UTM 369936.4, 5600848.1	<b>5 dB / 3 dB</b>
<b>B – Winkel:</b> 137° bis 272° ausgehend vom Bezugspunkt UTM 369936.4, 5600848.1	<b>4 dB / 2 dB</b>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der in den Richtungssektoren A und B möglichen Zusatzkontingente.

Der entsprechende Nachweis ist vom jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrags durch eine betriebsbezogene Einzelfallprüfung (detaillierte Prognose nach TA Lärm) zu erbringen.

Bezugsgröße für die Ermittlung des zulässigen, betriebsbezogenen Emissionskontingents auf Bauantragsebene ist das Netto-Bauland (= maßgebliche Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

Hinweis:

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente oder der Relevanzgrenze sollten ggf. schalltechnische Maßnahmen baulicher und/oder organisatorischer Art getroffen werden, wie z.B.:

- Auswahl von Baumaterialien und Gebäudebauteile anhand schalltechnischer Erfordernisse,
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch entsprechende Hallenanordnung, Ausrichtung der Hauptlärmquellen in Richtung der weniger lärmsensiblen Immissionsbereiche,
- Einhaltung des "Standes der Technik" in Bezug auf erforderliche Aggregate, Maschinen und Geräte,
- Vermeidung von geräuschintensiven Tätigkeiten innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten).

Auf die diesbezüglichen Ausführungen im schalltechnischen Gutachten (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (gemessen in Meter) darf die – entsprechend dem Planeintrag – als Höchstgrenze festgesetzte Höhe in m ü NN nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der Dachhaut am First bzw. Oberkante der Attika bei Flachdächern und der am Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche (m ü NN).

Für die Teilflächen **GE 2 a** und **GE 2 d** gilt: Zulässig sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 12 m.

Für die innerhalb des Schutzstreifens nachrichtlich eingetragenen Höchstspannungsfreileitungen gelegene Teilflächen **GE 2 b** und **GE 2 e** gilt: Zulässig sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 10 m, maximal darf jedoch eine Höhe von 96 m ü NN nicht überschritten werden.

Für die innerhalb der Schutzstreifen nachrichtlich eingetragener Höchstspannungsfreileitungen gelegene Teilfläche **GE 2 c** gilt: Zulässig sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 6 m, maximal darf jedoch eine Höhe von 91 m ü NN nicht überschritten werden.

### 1.3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

### 1.4 **Garagen, Carports und Stellplätze** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5 **Nebenanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 1a BauNVO)

Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, wie z.B. Mobilfunkantennen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

### 1.6 **Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

#### 1.6.1 **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung: Heister, 150 – 175 cm hoch

Bäume II. Ordnung: Heister, 125 – 150 cm hoch

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

Formheckenpflanzen: Heckenpflanzen oder Heckenelemente, 180 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 85 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie

Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweise:

Für Bepflanzungen in den Schutzstreifen der 110-/ 380-kV-Höchstspannungsfreileitungen der Amprion GmbH (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung) gilt: Es dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

## **1.6.2 Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen**

### **1.6.2.1 Herstellung begrünter Einfriedungen / Formhecken**

Die Gewerbegrundstücke sind entlang der östlichen/südöstlichen Plangebietsgrenze mit begrünter Einfriedungen in einer Höhe von mindestens 2 m über Geländeoberkante (z.B. flächig mit standortgerechten Kletterpflanzen berankte Stahlmattenzäune) oder Formhecken (gemäß Pflanzliste D) mit einer Mindesthöhe von 1,80 m über Geländeoberkante zu versehen.

Hinweis: Die Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

### **1.6.2.2 Einzelbaumpflanzungen auf den straßenseitigen Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze gleichmäßig verteilt über die gesamte Grundstücksbreite alle 15,00 m ein Baum I. Ordnung (Art: Säulenahorn Typ Ley, 4 x v, 16 – 18 cm Stammumfang), jedoch mindestens 1 Baum je Grundstück, anzupflanzen.

Die Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze mit unbefestigten Baumscheiben von mind. 6 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der auf den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### **1.6.2.3 Anteilsbepflanzung auf privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche (Baugrundstück, anrechenbare Fläche bei der Ermittlung der Grund- und

Geschossflächenzahl) mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste (Anlage 1) zu bepflanzen.

### **1.6.3 Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Gemäß Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz (siehe Anlage zur Begründung) sind zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Als dem Bebauungsplangebiet zugeordnete externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahme wird die Sanierung eines schadhafte Trockenmauerabschnitts im Steillagenweinbau Walporzheim, Gemarkung Ahrweiler, Flur 56, Flurstück 39 benannt.

Die Maßnahme umfasst die vollständige Neuerrichtung des eingebrochenen Trockenmauerwerks mit einem Umfang von 8.283 Biotopwertpunkten.

## **2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

### **2.1.1 Zuordnung von landespflegerischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die unter 1.6.3 genannte Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 100 % dem Eingriff in den Naturhaushalt durch den Vollzug des Bebauungsplanes zugeordnet.

### **2.1.2 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (gem. (§§ 135 a – 135 c BauGB)**

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB erhoben.

## **3 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)**

### **3.1 Dachgestaltung und Dachneigung**

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Gebäude mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.

Für Dachflächen, die nicht aufgrund der Maßgaben der Satzung zur Begrünung baulicher Anlagen der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 08.02.2022 zu begrünen sind, dürfen nur dunkle, matte, nicht reflektierende Dacheindeckungsmaterialien (schwarz,

grau oder anthrazit, ggf. dunkelbraun) verwendet werden.

Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grundfarbe	RAL-Nummern
schwarz	Signalschwarz 9004 Tiefschwarz 9011 Graphitschwarz
grau	7013 Braungrau 7015 Schiefergrau 7016 Anthrazitgrau 7021 Schwarzgrau 7022 Umbragrau
	7023 Betongrau 7024 Graphitgrau 7026 Granitgrau
braun	8014 Sepiabraun 8015 Kastanienbraun 8016 Mahagonibraun 8017 Schokoladenbraun 8019 Graubraun 8022 Schwarzbraun

Darüber hinaus sind auch Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien gelten nicht bei Installationen von Anlagen zur Sonnenenergie-Nutzung (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen u.ä.). Die Rahmen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind farblich auf die Dachfläche des Gebäudes abzustimmen und möglichst bündig in die Dachflächen einzubauen.

Hinweis:

Hingewiesen sei auf das Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 welches für gewerbliche Neubauten eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen vorsieht.

## 3.2 Werbeanlagen

### 3.2.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie an den der erschließenden

Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der A 61 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung) dürfen i.S.d. § 9 Abs. 6 FStrG keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die von den Verkehrsteilnehmern auf der A 61 eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der A 61 ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität, Autobahnamt Montabaur.

Die straßenrechtlichen Genehmigungs-/ Zustimmungsvorbehalte des § 9 FStrG sind zu beachten.

### **3.2.2 Werbeanlagen am Gebäude**

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur mit einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden. Die werbenden Symbole sowie die Buchstaben selbst dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Senkrecht zur Gebäudefassade angeordnete Werbeanlagen dürfen max. 1,50 m gegenüber der Fassade auskragen.

Die Oberkante der Werbeanlage darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern die (realisierte) Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante der (realisierten) Traufe bzw. Attika nicht überschreiten.

Die Summe der einzelnen Längen der Werbeanlagen darf max. 30% der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

### **3.2.3 Freistehende Werbeanlagen**

Auf jedem Betriebsgrundstück darf maximal eine der nachfolgend genannten freistehenden Werbeanlagen errichtet werden.

- Werbetafeln mit einer Werbefläche von 10 m<sup>2</sup> (Oberkante max. 4,50 m über dem Niveau des angrenzenden natürlichen Geländes)
- Pylone mit einer Seitenlänge von max. 2,00 m
- sonstige freistehende Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup>

Die maximal zulässige Höhe der Werbeanlagen, gemessen von der Oberkante der Werbeanlage bis zum angrenzenden natürlichen Geländeniveau, darf 8,00 m nicht

überschreiten.

Pro Gewerbegrundstück sind zusätzlich maximal drei Fahnenmasten zu Werbezwecken mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 8,00 m zulässig.

### **3.2.4 Unzulässige Werbeanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Blinklichter bzw. blinkende Leuchtreklame und laufende Schriftbänder
- Umlaufende, beleuchtete Fassadenbänder und Dachblenden
- Spannbänder
- Werbetafeln an Einfriedungen
- Werbeanlagen als Dachaufbauten
- Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

## **4 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ werden für den Änderungsbereich durch die Inhalte des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung“ ersetzt.

## **5 Hinweise und Empfehlungen**

### **5.1 In Bezug genommene Regelwerke und Vorschriften**

Die Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien Satzungen etc., liegen dauerhaft zur Einsicht in der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, im Sachbereich Bauleitplanung, Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, während der Öffnungszeiten des Rathauses sowie nach Terminvereinbarung aus.

### **5.2 Flutbereich Hochwasser 14./15. Juli 2021**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flutbereiches des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe Internetpräsenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde ([www.sgd-nord.rlp.de](http://www.sgd-nord.rlp.de)).

### 5.3 Sturzflutgefährdenbereich

Das Land Rheinland-Pfalz stellt im „[Wasserportal Rheinland-Pfalz](#)“ online Hinweis-karten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Hierin ist erkenn-bar, dass das Plangebiet in einem sturzflutgefährdeten Bereich liegt.

Es wird empfohlen, dass bei Planungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke auch Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregenereignisse getroffen werden.

### 5.4 Baubeschränkungs-zonen zu den äußeren Fahrbahn-rändern der B 266 und zur A 61

Die straßenrechtlichen Vorgaben gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bezüg-lich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbots- / Baubeschrän-kungs-zonen und den damit verbundenen Genehmigungs- und Zustimmungserforder-nissen sind bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

### 5.5 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen

Im Plangebiet verlaufen folgende Höchstspannungsfreileitungen der Amprion GmbH:

110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem, Bl. 4197 (Maste 77 bis 78)

- 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz, Bl. 4511 (Maste 185 bis 186)

Diese Freileitungen sind in ihrer Lage inklusive der Maststandorte und Schutzstreifen nachrichtlich in der Planurkunde eingetragen.

Alle Vorhaben innerhalb der Freileitungsschutzstreifen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.

Nach Mitteilung der Amprion GmbH erfolgt die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Höchstspannungsfreileitungen ausschließlich durch Ab-schluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn und der Amprion GmbH.

Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beein-trächtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu (insbesondere Bauvorhaben, Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen) sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden.

Bäume mit entsprechender Wuchshöhe I. und II. Ordnung sind unzulässig.

## **5.6 Immissionsschutz**

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen sind neben dem Lärmschutz auch die übrigen Belange des Immissionsschutzes (bspw.- Gerüche und Staub) zu berücksichtigen.

Der Verträglichkeitsnachweis von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und kann zur Unzulässigkeit bzw. zu Nutzungsbeschränkungen führen.

## **5.7 Freiflächengestaltung der Baugrundstücke**

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan mit qualifizierten Angaben zur Bepflanzung - unter Beachtung der Textfestsetzungen und der Begrünungssatzung - vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. den Freistellungsbescheid aufzunehmen.

## **5.8 Allgemeiner Artenschutz**

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

Aufgrund der klimatisch begünstigten Lage sollten Rodungen – abweichend von den gesetzlichen Fristen - möglichst bis Ende Januar abgeschlossen sein.

## 5.9 Boden / Baugrund

Allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und –2, DIN 1054) zu berücksichtigen sowie bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19732 und der DIN18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz: 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 zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten zu finden.

## 5.10 Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Verdachtsgebietes / Fläche mit potenziell fossilführenden Gesteinen. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler / Fossilien zu Tage treten.

Es wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 - 21 DSchG RLP) hingewiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Direktion Landesarchäologie Koblenz abgestimmt werden müssen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).

## 5.11 Löschwasserrückhaltung

Aufgrund des Heilquellenschutzes und der Nähe zur Ahr sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 5.12 Niederschlagsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem mit separater Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation.

Das auf den Gewerbegrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die öffentliche Kanalisation dem Vorfluter (Ahr) zugeführt werden.

### **5.13 Heilquellenschutz**

Aufgrund der überwiegenden Lage im östlichen engeren Schutzbezirk Neuenahr des Heilquellenschutzgebietes Bad Neuenahr ist ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur oberirdisch zulässig. Die betreffende Heilquellenschutzverordnung der preußischen Regierung zu Koblenz vom 15.06.1929 ist zu beachten.

Im Vorfeld der Bauantragsstellung ist die Vereinbarkeit zwischen der geplanten Nutzung, insbesondere bei Verwendung und/oder Lagerung wassergefährdender Stoffe, und den Zielen des Heilquellenschutzes mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde, Kreisverwaltung Ahrweiler) abzustimmen. Dem Begünstigten des Heilquellenschutzgebietes, der Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG, Landskroner Straße 175, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, sind die geplanten Maßnahmen mindestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

## 6 Anlagen

### 6.1 Anlage 1: Pflanzliste (Auswahl)

#### Liste A Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

#### Liste B Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnussbaum
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

#### Liste C Sträucher

Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa tomentosa	-	Filzrose
Salix purpurea	-	Purpurweide
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

#### Liste D Heckenpflanzen für Formhecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Berberis i. A.	-	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	-	Liguster, Rainweide
Taxus baccata	-	Eibe
Viburnum opulus	-	Schneeball

## 6.2 Anlage 2: Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Das am 22.06.2015 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Stadtverwaltung oder auf der Internetseite der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler eingesehen werden.

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Bad-/Sanitäreinrichtungen und –zubehör  
Bauelemente, Baustoffe, Holz  
Bettwaren (z. B. Lattenroste) / Matratzen  
Bodenbeläge, Teppichböden (Rollware)  
Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse  
Büromaschinen  
Eisenwaren, Beschläge  
Elektro Großgeräte (sog. Weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner etc.)  
Elektroinstallationsmaterial  
Erotikartikel  
Erzeugerweine  
Fahrräder und technisches Zubehör  
Farben, Lacke  
Fliesen  
Gartenhäuser  
Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen  
Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen  
KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)  
Kraftfahrzeuge  
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel  
Maschinen und Werkzeuge  
Möbel (inkl. Büro, Bad-, Camping- und Küchenmöbel)  
Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße  
Rollläden und Markisen  
Sport Großgeräte  
Tapeten  
Waffen, Angel- und Jagdartikel  
Zoologischer Bedarf

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Ratsbeschluss vom 22.06.2015, S. 129