



STADT BAD NEUENAHR - AHRWEILER

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF "KLOSTER CALVARIENBERG" GEMARKUNG AHRWEILER, FLUR 10 TLW.

M. 1: 1.000



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

urbanes Gebiet, z. B. MU1 (überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 16-21a BauNVO)

Grundfläche (GR), z. B. 600 m²

Gebäudehöhe als Höchstmaß (in m über NN), z. B. 117,0

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

abwärtshängende Bauweise als offene Bauweise, mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauOB)

Elektrizität

6. Grünflächen, Pflanzbete, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauOB)

private Grünflächen

Pflanzbet: Laubbauhochstamm (Standort flexibel)

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauOB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauOB) zu Gunsten der Schule / der Öffentlichkeit (Festlegung des genauen Verlaufs auf nachfolgenden Planungsebenen)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauOB)

Zweckbestimmung: Tiefgarage

8. Ergänzende Planzeichen

Maßzahl (m), Maßlinie z. B. 0'-10"

geplanter Baukörper

abzubrechende Gebäude

vorhandenes Gebäude

9. Vermessungstechnische Signaturen

Flurstücksgrenze und -nummer z. B.

Gemarkungsgrenze / Flurgrenze

10. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauOB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Teil der Gesamtanlage 'Ursulinenkloster Calvarienberg') (§ 9 Abs. 6 BauOB)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB)

Urbanes Gebiet (gemäß § 6a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im urbanen Gebiet MU 1-8 folgende der in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im urbanen Gebiet MU 1-6 folgende der in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im urbanen Gebiet MU 7 und MU 8 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt zulässig:

- auf max. 100 % der zulässigen Grundfläche im MU 7 und auf max. 30 % der zulässigen Grundfläche im MU 8
- mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb
- mit den Sortimenten gemäß Sortimentsliste in Anlage 2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, § 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe, jeweils gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

1.2.1 Grundfläche (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche ergibt sich aus der Eintragung in der Planzeichnung. Tiefgaragen dürfen die festgesetzte Grundfläche bis zur Obergrenze 1,0 überschreiten.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Eintragung in der Planzeichnung (vgl. auch Ziff. 1.2.3 und 2.1.2).

Im MU 8 sind Neu-/Anbauten mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

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

Die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß erfolgt in m üNN (Meter über Normalhöhennull).

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante und beschreibt den obersten bzw. höchsten Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Dachfläche bzw. höchster Punkt der aufgehenden Wand, z. B. First, Oberkante Attika).

Von der Beschränkung der Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte und sonstige technische Anlagen.

Im MU 8 sind die Gebäudehöhen gemäß Bestand zulässig.

1.3 Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB i. V. m. § 22 BauNVO)

Gemäß Planzeichen wird im MU 1-3 und MU 6 eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sowie im MU 4-5 eine abwärtshängende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten abwärtshängenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Bauteile wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Terrassen, Vorbauten und Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt maximal 40 % der jeweiligen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauOB zugelassen werden.

Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im Urbanen Gebiet Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Gärten, Geräte- und Gewächshäuser und Mithalbestandorte, nicht zulässig. Diese können jedoch ausnahmsweise im MU 4, MU 5, MU 6, MU 7 und MU 8 zugelassen werden.

Einfridungen und Stützwände und -mauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauOB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen, wie z. B. Stromleitungen, ist unzulässig.

1.6 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOB)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Schule oder der Öffentlichkeit festgesetzt.

Hinweis: Die Begründung der Nutzungsrechte befindet sich zusätzlicher Rechtsakte.

1.7 Eingriffsmindernde, gründerische und landespflegerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauOB)

1.7.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen und deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar sowie technisch und verkehrssicherheitsstechnisch möglich ist. Hierzu ist ein offenesporiges, versickerungsfähiges Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengelbstreue, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge zu verwenden.

1.7.2 Fassadenbegrenzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB)

Innerhalb des MU 3 sind die Fassaden von Hauptgebäuden zu mindestens 30% der jeweiligen Gesamtdurchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

Die Fassadenfläche ist die Fläche der aufgehenden Gebäudeaußenwände zwischen der angrenzenden Geländeoberfläche und der Oberkante der Dachhaut des letzten Geschosses.

Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Fertigstellung der herzustellenden Fassadenbegrenzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

1.7.3 Pflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauOB)

Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baubauschnittes (Abnahme der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einbau/ schließt Bodenverbesserungen sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgelagerte Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Baubauschnittes bzw. der Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle anzupflanzenden 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
- Straßenbäume: Hochstämme, 18 - 20 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angeplanter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von Formhecken sind ausschließlich Laubbholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „C“ empfohlen.

1.7.4 Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und sonstigen Grünbeständen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauOB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronenbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Verriegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfachbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

1.7.5 Mindestdurchgrünung privater Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOB)

Die nicht überbaubaren Flächen einschließlich der ungebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Wege und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden.

1.7.6 Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Externe Ausgleichsmaßnahme: Sanierung eines Trockenmauerabschnittes im Stallgebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB)

Gemarkung Ahrweiler, Flur 56, Flurstück 39

Zur externen Kompensation ist ein ca. 15 m langer schadhafter Trockenmauerabschnitt in einer Höhe von bis zu ca. 3,50 m und einer Stärke von bis 1,20 m (Sichtfläche ca. 52,50 m²) im Stallgebäude in Wolpertshaus zu sanieren. Die Baumaßnahme umfasst die vollständige Neuerrichtung des eingebrochenen Trockenmauerwerks einschließlich der Anschlüsse rechts und links. Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Kloster Calvarienberg' jedoch in der Verfügungsbereich für die Sanierung der Weinbergs Mauern zuständigen Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Wolpertshaus. Die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch den planbegleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

2. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauOB i. V. m. § 88 Abs. 6 BauO)

2.1 Gebäudegestalt (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

2.1.1 Staffelfestsetzung in MU 3

Im MU 3 ist das oberste Geschoss auf max. 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig (Staffelfestsetzung).

Dabei ist die Fassade des obersten Geschosses in Richtung Osten gegenüber der Fassadenfläche des darunterliegenden Geschosses um 1,0 m zurückzusetzen.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des urbanen Gebiets MU 1-7 sind Flachdächer und fach geneigte Dächer von 0° - 10° zulässig.

2.2 Werbeanlagen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Blinklichter bzw. blinkende Leuchtbänder und laufende Schriftbänder
- Umlaufende, beleuchtete Fassadenbänder und Dachblenden
- Spannbänder
- Werbeanlagen, die über die Oberkante der Gebäude hinausragen oder auf ihr aufliegen, sowie auf der Dachfläche
- Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

2.3 Einfriedungen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

Einfridungen sind nur in Form von Mauern, Hecken sowie begrüntem Metall- und Holzzaun bis zu einer Höhe von 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig.

2.4 Geländeänderungen/ Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

Stützmauern sind aus Beton, heimischem Naturstein oder mit heimischem Naturstein verkleidet und in einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig. Betonschwände sind zu begrünen.

Ausnahmsweise können zur ausreichenden Belichtung und Belüftung von Wohnungen Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m zugelassen werden (z. B. zwischen MU 3 und MU 8).

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Bepflanzung

Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie z.B. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

3.2 Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

Im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit allen Angaben zur Bepflanzung vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. den Freistellungsbescheid aufzunehmen.

Die Vorgaben der Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen gem. § 88 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung (LBAuO) Rheinland-Pfalz sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.3 Artenschutz

3.3.1 Allgemeine Hinweise

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u. a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hinsichtlich des vertretbaren Hecken- und Gebüsches in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegearbeiten zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Baubauschnitts hinaus sind nicht zulässig.

Bei Eingriffen in Fassaden- und Dachbereiche sowie Abrissarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu stellen. Dabei ist die Bausubstanz insbesondere auf die Besiedlung möglicher Quartierstrukturen durch geschützte Tierarten zu kontrollieren. Die Maßnahmen durchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Schutz potentieller Fledermausvorkommen

- Der Zugang zu Spitzböden und sonstigen ungenutzten Dachräumen ist zur Minderung von Störungen für Fledermäuse sowie die Beleuchtung größerer Gebäudeteile zu beschränken.
- Die Dachböden in den Gebäuden 1, 2, 4, 6, 8 (Spitzboden) und 11 gemäß Anhang 2 zum Fachbeitrag Naturschutz sind durch Verzicht auf Ausbau oder regelmäßige Nutzung der Speicher für eine Nutzung durch Fledermäuse zu sichern und zu erhalten. Die Maßnahmen durchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.
- Zur Optimierung der gesicherten Dachböden für eine Fledermausnutzung ist die Zugänglichkeit von außen zu verbessern, z. B. durch Entfernung von Maschendraht an den Schall-Lüken des Glockentürchens und durch das Anlegen weiterer Einflüge sowie der Schaffung zusätzlicher Quartierstrukturen im Bereich der Dachstühle, z. B. durch Fledermausbretter, und der Schaffung zugfreier Hangplätze zu verbessern. Die Maßnahmen durchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.
- Die Kellergewölbe unter dem Gebäude N2 und vor dem Gebäude 3 gemäß Anhang 2 zum Fachbeitrag Naturschutz einschließlich der Zufugsmöglichkeiten sind als potenzielle Winterquartiere von Fledermausarten zu erhalten. Die Maßnahmen durchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

b) Schutz des Falkenvorkommens

Der Turmfalken-Brutplatz im „Falkenturm“ ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern. In den an den vier Turmseiten befindlichen Öffnungen sollen auf mögliche Verbesserungsmöglichkeiten hingewiesen werden. Zudem sind – bei einem möglichen Zugang von innen – die vier potentiellen Nistplätze auf Beschädigungen und Verschmutzung hin regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. In der Brutzeit (April – Juni) sind zudem umfangreichere Störungen im näheren Umfeld des Turmes zu vermeiden.

c) Schutz potentieller Haselmausvorkommen

- Zur Schonung der im Winterquartier ruhenden Haselmäuse ist als Vermeidungsmaßnahme eine pflegliche, manuelle Gehölzentrümmer im Winter (Dezember bis Februar) durchzuführen, weitere Tätigkeiten (Baufeldräumung, Rodung von Wurzelstöcken etc.) dann – je nach Witterung – ab Anfang Mai (Tiere im bodennahen Winterquartier verlassen nach Ende der Winterruhe das Gebiet aufgrund der nicht mehr zuzugenden Lebensraumstrukturen und wandern in geeignete Nachbarmöglichkeiten ab). Die Maßnahmen durchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.
- Als Maßnahme zur Lebensraumverfügung sind im Südteil der Fläche 1 gemäß Abbildung 89 im Fachbeitrag Naturschutz, bzw. geeigneten Flächen auf dem Grundstück, mind. 5 Stück Haselmauskästen (Standard-Kästen, z. B. Fabrikat SCHWEGLER, Typ-Haselmauskobelt ZKS) aufzuhängen. Die Maßnahmen durchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.
- Die in Randflächen des Plangebietes bestehenden Ziergehölze sind zur Optimierung eines Haselmaus-Lebensraums durch das Ersetzen nicht einheimischer Gehölzarten (insbesondere der Cotoneaster-Besätze) gegen Bepflanzungen mit Gehölzarten der Liste „D“ zu ersetzen. Die Maßnahmen durchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

3.4 Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich unbewegliche Kulturdenkmäler im Zusammenhang mit einer nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) geschützten baulichen Gesamtanlage (engerer Klosterbezirk, Umfassungsmauer des einstigen Klostergartens). Es wird auf die Anzeige und Hinweispflichten gemäß § 12 DSchG RLP sowie die Genehmigung von Veränderungen gemäß § 13 DSchG RLP verwiesen. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können weitere archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz (Niederbergstraße 1, 56077 Koblenz) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen.

3.5 Baugrund

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

Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Diese sollen neben der Beurteilung der Tragfähigkeit des Bodens und Gründungsempfehlungen auch hinsichtlich des Gebäudeschutzes vor Wasser und dem Bau von Versickerungsanlagen auch Ergebnisse zum Grundwasserstand beinhalten.

Das Plangebiet liegt auf dem erloschenen Bergwerkfeld „Calvarienberg“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz nicht vor. Ein Abbau ist nicht dokumentiert, ebenso erfolgt kein Bergbau unter Bergaufsicht. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass historischer Bergbau stattgefunden hat, wird empfohlen, spätestens bei Indizien für Bergbau im Rahmen von Baumaßnahmen eine Baugrundgutachter oder Geotechniker einzu beziehen und objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

3.6 Hochwasservorsorge

Nicht auszuschließen ist, dass innerhalb des Geltungsbereiches im Hochwasserfall der Ahr bzw. bei Starkregenereignissen Überschwemmungen durch steigenden Grundwasser bzw. rücktaunendes Regenwasser erfolgen kann.

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu sammeln und zu verwerten. Bei der Sammlung und Verwendung von Regenwasser sind die einschlägigen Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zu beachten.

3.7.2 Wasserversorgung, einschl. Löschwasser

Im Plangebiet kann durch den Bau einer zentralen Zisterne die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden bei einem Druck von 1,5 bar gewährleistet werden.

Der individuelle Objektschutz ist vom Bauherren selbst zu gewährleisten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (vgl. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. - DVGW - „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, aktuelle Fassung).

3.8 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Zum Schutz des Oberbodens: Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) nicht in den Boden gelangen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie: Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

Gemäß § 202 BauOB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und bei Verrichtung und Vergütung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

3.9 Kampfmittel

Das Plangebiet war im Zweiten Weltkrieg Schauplatz von Kampfhandlungen. In diesem Zusammenhang weist die Stadt auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel. Vor der Durchführung von Untergrundgriffen wird auf die allgemeine Gefährdungslage und die Kriegeriswirkungen hingewiesen.

3.10 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die im Textteil des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, im Sachbereich Bauleitplanung, Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, während der Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

3.11 Anlagen

Anlage 1 Pflanz