

ANLAGE 1.2  
LESEFASSUNG



KREISSTADT  
**BAD NEUENahr-AHRWEILER**  
STADTTEIL AHRWEILER

BEBAUUNGSPLAN  
**„KLOSTER CALVARIENBERG“**  
(Entwicklung des ehem. Klosters Calvarienberg)

TEXTFESTSETZUNGEN

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **Urbanes Gebiet** (gemäß § 6a BauNVO)

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

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im urbanen Gebiet MU 1-6 folgende der in § 6a 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb
- mit den Sortimenten gemäß Sortimentsliste in Anlage 2.

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

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 üNNH (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 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

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

Im Bereich der festgesetzten abweichenden 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 BauGB 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 Gebäudeseite kann ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB 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 Garten-, Geräte- und Gewächshäuser und Müllbehälterstandorte, nicht zulässig. Diese können jedoch ausnahmsweise im MU 4, MU 5, MU 6, MU 7 und MU 8 zugelassen werden.

Einfriedungen 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 BauGB)**

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 BauGB)**

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

Hinweis: Die Begründung der Nutzungsrechte bedarf zusätzlicher Rechtsakte.

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

### **1.7.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Nicht überbaute 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 verkehrssicherheitstechnisch möglich ist. Hierzu ist ein offenporiges, versickerungsfähiges Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge zu verwenden.

### **1.7.2 Fassadenbegrünung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb des MU 3 sind die Fassaden von Hauptgebäuden zu mindestens 30% der jeweiligen Gesamtfassadenfläche eines Hauptgebäudes zu begrünen. 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 Fassadenbegrünung hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### **1.7.3 Pflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung

des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden 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 angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Bei der Pflanzung von Formhecken sind ausschließlich Laubholzarten 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 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung 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 einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

#### **1.7.5 Mindestdurchgrünung privater Flächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten 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 Steillagenweinbau (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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 m<sup>2</sup>) im Steillagenweinbau in Walporzheim 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 Verfügbarkeit der für die Sanierung der Weinbergs Mauern zuständigen Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Walporzheim. Die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch den planbegleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

### **2.1 Gebäudegestalt (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **2.1.1 Staffelgeschoss in MU 3**

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

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

#### **2.1.2 Dachform und Dachneigung**

Innerhalb des urbanen Gebiets MU 1-7 sind Flachdächer und flach 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 Leuchtreklame und laufende Schriftbänder
- Umlaufende, beleuchtete Fassadenbänder und Dachblenden
- Spannbänder
- Werbeanlagen, die über die Oberkante der Gebäude hinausragen oder auf ihr aufsitzen, sowie auf der Dachfläche
- Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem

## Licht

### **2.3 Einfriedungen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

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

### **2.4 Geländeänderungen/ Gestaltung der unbebauten 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. Betonsichtwände 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 bspw. 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 qualifizierten 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. Hier-nach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind scho-nende Form- und Pflegeschnitte 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 Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Bei Eingriffen in Fassaden- und Dachbereiche sowie Abrissarbeiten ist eine ökologi-sche Baubegleitung zu stellen. Dabei ist die Bausubstanz insbesondere auf die Be-siedlung möglicher Quartierstrukturen durch geschützte Tierarten zu kontrollieren. Die Maßnahmendurchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

#### **3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

##### a) Schutz potentieller Fledermausvorkommen

1) Der Zugang zu Spitzböden und sonstigen ungenutzten Dachräumen ist zur Minde-rung von Störungen für Fledermäuse sowie die Beleuchtung größerer Gebäudeteile ist zu beschränken.

2) 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 erhal-ten. Die Maßnahmendurchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

3) Zur Optimierung der gesicherten Dachböden für eine Fledermausnutzung ist die

Zugänglichkeit von außen zu verbessern, z. B. durch Entfernung von Maschendraht an den Schall-Luken des Glockentürmchens 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 Maßnahmendurchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

4) Die Kellergewölbe unter dem Gebäude N2 und vor dem Gebäude 3 gemäß Anhang 2 zum Fachbeitrag Naturschutz einschließlich der Zuflugsmöglichkeiten sind als potenzielle Winterquartiere von Fledermausarten zu erhalten. Die Maßnahmendurchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

#### b) Schutz des Falkenvorkommens

1) Der Turmfalken-Brutplatz im „*Falkenturm*“ ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die an den vier Turmseiten befindlichen Öffnungen sollten auf mögliche Verbesserungsmöglichkeiten untersucht werden. Zudem sind – bei einem möglichen Zugang von innen – die vier potenziellen 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

1) Zur Schonung der im Winterquartier ruhenden Haselmäuse ist als Vermeidungsmaßnahme eine pflegliche, manuelle Gehölzentfernung 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 zusagenden Lebensraumstrukturen und wandern in geeignete Nachbarflächen ab). Die Maßnahmendurchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

2) Als Maßnahme zur Lebensraumaufwertung sind im Südteil der Fläche 1 gemäß Abbildung 89 im Fachbeitrag Naturschutz, bzw. geeigneter Flächen außerhalb, mind. 5 Stück Haselmauskästen (Standard-Kästen, z. B. Fabrikat SCHWEGLER, Typ „*Haselmauskobel 2KS*“) aufzuhängen. Die Maßnahmendurchführung ist durch eine ver-

tragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenträger und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

3) Die in Randflächen des Plangebietes bestehenden Ziergehölze sind zur Optimierung eines Haselmaus-Lebensraums durch das Ersetzen nicht einheimischer Gehölzarten (insbesondere der *Cotoneaster*-Bestände) gegen Bepflanzungen mit Gehölzarten der Liste „D“ zu entwickeln. Die Maßnahmendurchführung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Maßnahmenträger 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 Klostersgartens). 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 (Niederberger Höhe 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 sollten 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 Altbergbau 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 einen Baugrundgutachter oder Geotechniker einzubeziehen und objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

### **3.6 Hochwasservorsorge**

Nicht auszuschließen ist, dass innerhalb des Geltungsbereiches im Hochwasserfall der Ahr bzw. bei Starkregenereignissen Überschwemmungen durch steigendes Grundwasser bzw. rückstauendes 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 Niederschlagswasser 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 m<sup>3</sup>/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 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung 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 verweist die Stadt auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potentieller Gefahren durch Kampfmittel. Vor der Durchführung von Untergrundeingriffen wird auf die allgemeine Gefährdungslage und die Kriegseinwirkungen 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***

Pflanzlisten

#### ***Anlage 2***

Übersicht über die in MU 7 und 8 zulässigen Sortimente, erstellt in Anlehnung an das am 22.06.2015 durch den Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept

---

Anlage 1

**Pflanzlisten**

**Liste „A“ - Bäume I. Ordnung**

*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Tilia cordata* - Winterlinde

**Liste „B“ - Bäume II. Ordnung**

*Acer campestre* - Feldahorn

*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Juglans regia* - Walnußbaum

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Salix caprea* - Salweide

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

*Sorbus torminalis* – Elsbeere

**Liste „C“ – Heckenpflanzen für Formhecken**

*Acer campestre* - Feldahorn

*Berberis i. A.* - Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)

*Carpinus betulus* 5 - Hainbuche

*Cornus sanguinea* - Blutroter Hartriegel

*Crataegus monogyna* - Weißdorn

*Fagus sylvatica* - Buche

*Ligustrum vulgare i. S.* - Liguster, Rainweide

*Viburnum opulus* – Schneeball

**Liste „D“ – Gehölze für Biotopschutz- und -entwicklungspflanzungen**

**Baumarten:**

*Fagus sylvatica* - Rotbuche

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Sorbus aucuparia* – Eberesche

**Sträucher:**

*Cornus sanguinea* - Blutroter Hartriegel

*Crataegus monogyna* - Weißdorn

*Corylus avellana* - Hasel

*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen

*Lonicera periclymenum* - Deutsches Geißblatt

*Rubus fruticosus* agg. - Brombeere

*Rubus idaeus* - Himbeere

*Prunus spinosus* - Schlehe

*Sambucus nigra* - Holunder

*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

## 4 Anlage 2

**Übersicht über die in MU 7 und MU 8 zulässigen Sortimente**, erstellt in Anlehnung an das am 22.06.2015 durch den Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Bad-/Sanitäreinrichtungen und -zubehör

Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (Ausnahme: Erzeugerweine)

Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden

Bettwaren (z. B. Lattenroste) / Matratzen

Bodenbeläge, Teppichböden (Rollware)

Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln), Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren

Zeitungen und Zeitschriften

Eisenwaren, Beschläge

Erzeugerweine und regionale Erzeugerprodukte

Fahrräder und technisches Zubehör

Farben, Lacke

Fliesen

Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen

Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Wohneinrichtung (Dekoration), hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, z. B. Orientteppiche), Antiquitäten

Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen

Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Manufakturwerkzeuge

Möbel (inkl. Büro, Bad, Camping- und Küchenmöbel)

Oldtimer-KfZ mit Zubehör

Pflanzen und Sämerei, Pflanzgefäße

Rollläden und Markisen

Schreibwaren / Papier / Büroartikel, Bücher, Antiquariat

Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs

Spielwaren / Modellbau, Baby- und Kleinkindartikel, Kinderwagen, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen

Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und Sportkleingeräte

Tapeten

Uhren, Schmuck

Waffen, Angel- und Jagdartikel

Zoologischer Bedarf