



KREISSTADT  
**BAD NEUENAHR-AHRWEILER**  
STADTTEIL HEPPINGEN

BEBAUUNGSPLANVORENTWURF

„FEUERWEHRHAUS  
HEPPINGEN / GIMMIGEN“

**TEXTFESTSETZUNGEN**

VERFAHRENSSTAND: VORENTWURF § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB  
Stand: 27.03.2024

---

**ISU**  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB i.V.m. BauNVO

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

### I. Zweckbestimmung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrhauses sowie der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Zweck der Feuerwehr dienen.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr, des Katastrophenschutzes und des Notfall- und Rettungsdienstes sowie Nebenanlagen, die mit der Hauptnutzung im räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen.

### II. Allgemein zulässig sind:

1. Feuerwachen und sonstige Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr,
2. Gebäude und sonstige Einrichtungen des Katastrophenschutzes,
3. Gebäude und sonstige Einrichtungen des Notfall- und Rettungsdienstes.

Hierunter fallen insbesondere

- Gebäude für die unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecke, wie Hallen, Geräteräume, Lagerräume, Garagen usw.
- die der Unterhaltung und dem Betrieb der unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecke dienenden Werkstätten, Technik- und Wartungsräume,
- die den unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecken dienenden Schulungs-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Besprechungsräume, Umkleideräume, Duschen usw.,
- die den unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Nutzungszwecken dienenden haustechnischen Einrichtungen, wie Küche und zugeordnete Lagerräume,
- Funkeinsatzzentralen und ähnliche Einrichtungen,

- Büros für Wehrleiter, Wehrführer oder Personen mit besonderen Funktionen innerhalb der Feuerwehr wie Geräte-, Jugendwart usw.,
  - Übungsräume und -einrichtungen,
  - Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge sowie Feuerwehrmitglieder, Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen der Feuerwehr,
  - Flächen für Abfall-, Wertstoff- und Gefahrstoffcontainer
4. Außerdem zulässig sind ergänzende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Hauptnutzungszweck stehen sowie erforderliche Nebenanlagen, wie insbesondere sonstige Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Elektroladestationen für vorgenannte Fahrzeuge.
  5. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie sonstige technische Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind oder sie nicht dem Gebiet selbst dienen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
  6. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten sowohl für Haupt-, als auch für Nebenbaukörper, wie z.B. Anbauten, Garagen usw.

**Bezugspunkt** für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).

Als **Gebäudehöhe (GH)** gilt der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante der Dachkonstruktion).

Die im Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe beträgt

100,50 m über NHN als Höchstmaß

(entspricht etwa 8,00 m über dem Fahrbahnniveau der Landskroner Straße (L 80).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Telekommunikation sowie der Warnmeldung dienen (z.B. Antennenanlagen und Sirenen), überschritten werden.

Zur Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Absturzsicherung / Geländer oder Anlagen / Modulen zur regenerativen Energiegewinnung sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe ebenfalls zulässig.

### 1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Sie bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, ausschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen.

### 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Fläche entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wird verzichtet.

## 2 Nachrichtliche Übernahme

### 2.1 110- / 380-kV-Höchstspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen

Im Plangebiet verlaufen folgende Höchstspannungsfreileitungen bzw. ihre Schutzstreifen der Amprion GmbH:

1. 110- / 380-kV Höchstspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem, Bl. 4197  
(Maste 79 bis 80)
2. 380-kV Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz, Bl. 4511  
(Maste 183 bis 184)

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.

Im direkten Nahbereich von Hoch- bzw. Höchstspannungsfreileitungen sind zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale nur gewerbliche / gewerbeartige Nutzungen vorzusehen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu 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. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

### 2.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des „westlichen engeren Schutzbezirks“ des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neuenahr“ (Bezeichnung neu: Zone IV, HQSG Bad Neuenahr-Ahrweiler, WSG-Nr. 401000995 – Quelle: <https://www.wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, abgerufen am 26.03.2024). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23./ 31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sind zu berücksichtigen."

### 3 Hinweise und Empfehlungen

#### 3.1 Artenschutz

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach 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 schonende 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

#### 3.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

##### Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Daher ist der unbelastete Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum (teilweisen) Wiedereinbau zu lagern.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten‘ bezüglich des Bodenabtrags und der Bodenlagerung.

Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.

##### Schutz des Baugrunds

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu

berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

### **Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel oder sonstige Treibstoffe, Fette usw.) nicht in den Boden gelangen.

### **Entsorgung von Überschussmassen**

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlagen verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu verbringen, um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel oder sonstige Treibstoffe, Fette usw.) nicht in den Boden gelangen.

### **3.3 Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen**

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten ist auf einen angemessenen Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu achten. Es gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

### **3.4 Kampfmittelfunde**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkriegs.

Die Fläche wurde seitens der TAUBER Explosive Management GmbH & Co. KG im Jahr 2023 mittels Geomagnetik-Messsystem auf mögliche im Untergrund vorhandene Abwurfmunition überprüft. Anschließend wurden die Messdaten auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet, wobei keine Anomalien wie Bombenblindgänger / Abwurfmunition festgestellt wurden. Die überprüfte Fläche ist nach dem derzeitigen Stand der Technik bis maximal 3,00 m Tiefe frei zur weiteren Bearbeitung.

Sollten widererwarteten Kampfmittel gefunden werden oder der Verdacht bestehen, dass Kampfmittel vorhanden sind, sind die Aushubarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Allen-Straße 1, 56077 Koblenz, oder die Polizei zu informieren.

### **3.5 Bodendenkmäler**

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor.

Dennoch können im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten. Daher sind Erd-, Bau- und Abbrucharbeiten gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des DSchG unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten prähistorische oder wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler bzw. Bodendenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege, zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt hierbei demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist. Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten gemäß § 16-21 DSchG RLP sind zu beachten.

Der Erschließungsträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) sowie darauf hinzuweisen, dass der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail oder telefonisch anzuzeigen ist.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 € geahndet werden. Der Vorhabenträger ist darauf hinzuweisen, dass auch die bauplanenden und bauausführenden Unternehmen entsprechend zu unterrichten sind.

### 3.6 Abstände von Leitungen

Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben sind vor Beginn der Bauarbeiten enge Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich vorhandener Leitungswege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefergehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

### 3.7 Radonbelastung

Für das Plangebiet liegen eine mäßige Radonbelastung vor. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird daher empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn beim Landesamt für Geologie und Bergbau eingeholt werden.