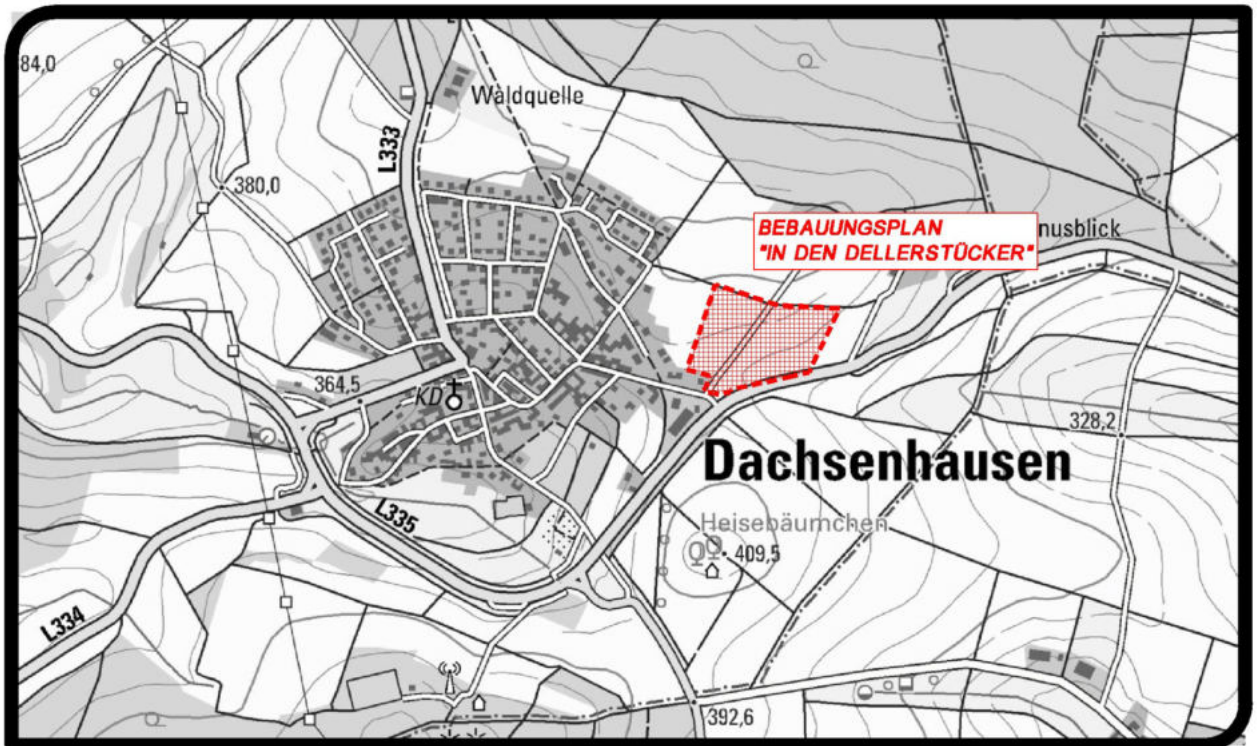


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "IN DEN DELLERSTÜCKER"

ORTSGEMEINDE DACHSENHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE LORELEY

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4/A3

PROJ.-NR.: 12 599

DATUM: 24.05.2024

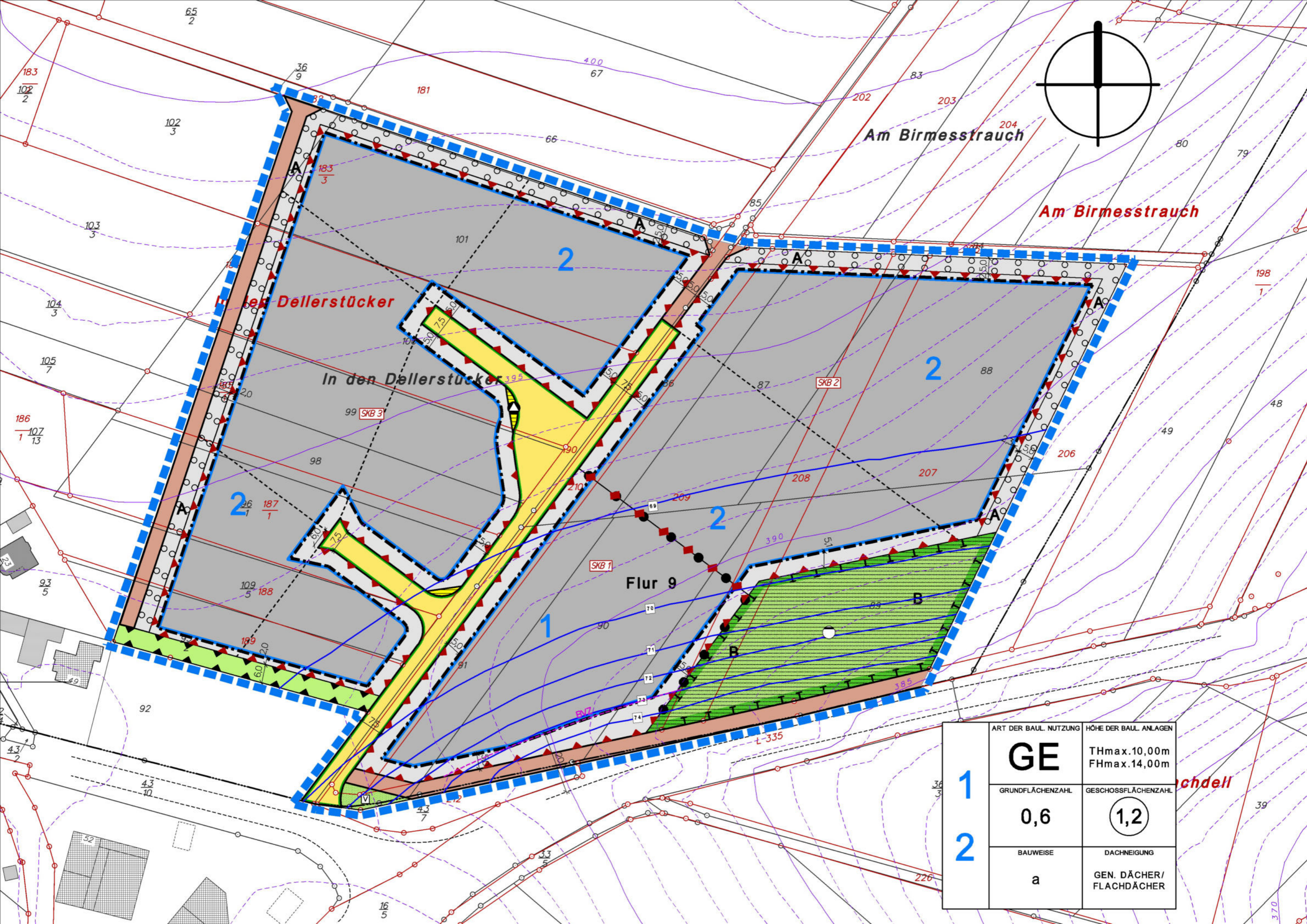
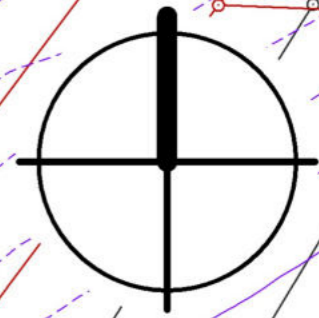
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG




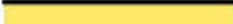

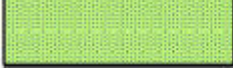


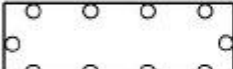






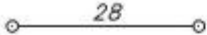






56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



		ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGEN
1	2	GE	THmax.10,00m FHmax.14,00m
		GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		0,6	(1,2)
		BAUWEISE	DACHNEIGUNG
		a	GEN. DÄCHER/ FLACHDÄCHER

ZEICHENERKLÄRUNG

	GE = Gewerbegebiet — überbaubare Grundstücksfläche — nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,6	Grundflächenzahl GRZ max.
(1,2)	Geschoßflächenzahl GFZ max.
THmax=10,00m	Höhe baulicher Anlagen (TH=Traufhöhe) max.
FHmax=14,00m	Höhe baulicher Anlagen (FH=Firsthöhe) max.
a	abweichender Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche
	Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
z.B. 1	Ordnungsziffer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Wirtschaftsweg
	Bauverbotszone (20 m Abstandslinie zur Landesstraße)

	Flurgrenze
	Katastergrundlage Stand: 24.07.2019
	Katastergrundlage Stand: Flurbereinigung (noch nicht in amtliches Kataster übertragen)
	Höhenschichtlinie z.B. 380 m ü. NHN
	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) (Quelle: Schallgutachten des TÜV Rheinland, Mai 2024)
	Abgrenzung der Schallkontingentbereiche, z.B. SKB 1 (Quelle: Schallgutachten des TÜV Rheinland, Mai 2024)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Fläche für Entsorgungsanlagen –Mülltonnensammelstelle–

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Es gilt, dass Ausnahmen im Sinne des § 8 (3) BauNVO:

- *Vergnügungsstätten*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sind.*

1.4 REGELUNG BESONDERER ZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Einzelhandel: *Im Plangebiet ist – mit Ausnahme des Ordnungsbereichs 1 – Einzelhandel nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig. Sonstiger Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel, ist nicht zulässig.*

Im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Ordnungsbereich 1 und 2: Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Ordnungsbereich 1: Es gilt die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO. Mit Grundflächen von dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten kann zudem die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) ZIFFER 2 BAUNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) ZIFFER 3 BAUNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) ZIFFER 4 BAUNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern: max. 10,0 m

Firshöhe: max. 14,0 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- *Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*
- *Firshöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First)*
- *dem höchsten Punkt des Daches (Gesamthöhe des Baukörpers)*

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Straßenplanung eingefügt.

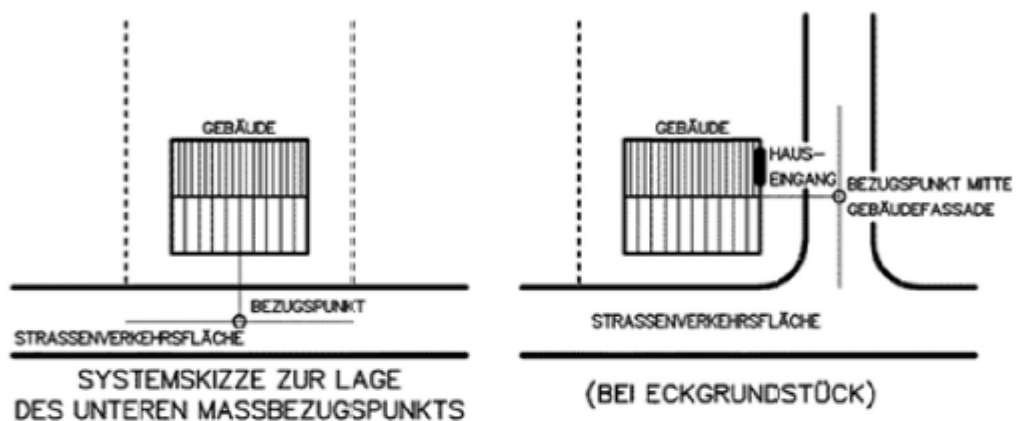


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.



Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) ZIFFER 2 BAUGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig.

4 STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) ZIFFER 4 BAUGB I.V.M. §§ 12, 14 UND 23 (5) BAUNVO)

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) ZIFFER 13 BAUGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

6 FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFFER 14 I.V.M. ZIFF. 20 BAUGB)

6.1 ÖFFENTLICHER NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNGS-BEREICH / ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRÜNLAND (ORDNUNGSBEREICH B)

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens oder der Erdbecken und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 6 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

6.2 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

7.1 FLÄCHE ZUR ANLAGE EINES SCHALLSCHUTZSCHIRMS – AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHME

Im Plangebiet ist auf der plangrafisch festgesetzten Fläche ein ca. 1,8 m bis 2,0 m hoher Schallschutzschirm entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Unterer Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe (Interpolation auf Grundlage der in der Plankarte dargestellten Höhenlinien möglich).

Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als begrünte Schallschutzwand oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen.

7.2 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Der Bereich des Plangebietes wird aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange gemäß dem vorliegenden Schallgutachten des TÜV Rheinland vom Mai 2024 in 3 Teilflächen mit emissionsbezogenen Einschränkungen gegliedert.

Zulässig sind im Plangebietsbereich auf den Gewerbegebietsflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“) in den jeweiligen festgesetzten Teilflächen weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilfläche	Tag	Nacht
Schallkontingentbereich SKB 1 (= GE 1)	63	51
Schallkontingentbereich SKB 2 (= GE 2.1)	62	46
Schallkontingentbereich SKB 3 (= GE 2.2)	60	44

Die Teilflächen / Ordnungsbereiche sind gemäß obiger Tabelle in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die betrachteten Immissionsorte sowie für die schutzbedürftigen Nutzungen in den jeweiligen betroffenen Gebieten gelten die in Tabelle 3.3 und 3.4, Seite 17 des Schallgutachtens des TÜV Rheinland beschriebenen Zusatzkontingente LEK_{ZUS} , die zudem in den nachfolgenden Tabellen festgesetzt sind. Diese gelten dann für die genannten Immissionsorte sowie für das jeweils umliegende Gebiet gleicher Gebietsnutzung.

Fläche	Zulässige Zusatzkontingente LEK_{ZUS} in dB (tags 06.00 – 22.00 Uhr)					
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
SKB 1 (= GE 1)	0	0	12	0	0	0
SKB 2 (= GE 2.1)	2	2	9	1	9	4
SKB 3 (= GE 2.2)	1	4	0	0	0	0

	Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ in dB (nachts 22.00 – 06.00 Uhr)					
Fläche	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
SKB 1 (= GE 1)	0	0	9	0	0	0
SKB 2 (= GE 2.1)	3	4	11	0	11	5
SKB 3 (= GE 2.2)	0	1	0	0	0	0

Hinweise: IO = Immissionsort. Die Lage der Immissionsorte 1 bis 6 sind dem Schallgutachten des TÜV Rheinland in Abbildung 2.1, Seite 9 zu entnehmen (ebenfalls nachrichtliche Wiedergabe in der Begründung zum Bebauungsplan, siehe Kapitel „Immissionsschutz“).

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45691 aus den, für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten (L_{EK}) und ggf. Zusatzkontingente ($L_{EK, ZUS}$) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Geräuschimmissionspegel des Vorhabens an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags und nachts um 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.3 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VON AUSSENLÄRM AUF DEN PLANGEBIETSFLÄCHEN

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthalts-, Büroräumen sowie Wohnräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), Kapitel 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ ausreichend sind.

8 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFFER 20 BAUGB)

8.1 EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Hinweis: Erforderliche externe Kompensationsflächen sind im weiteren Verfahren noch festzulegen und werden in die Planung noch integriert.

8.2 ORDNUNGSBEREICH __ – ANLAGE VON LERCHENFENSTERN

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind auf der als Ordnungsbereich __ festgesetzten Fläche zwei Lerchenfenster jährlich anzulegen.

Herstellungshinweise gemäß Artenschutzgutachten:

Die „Lerchenfenster“ sind während der Aussaat durch Aussetzen der Sämaschine anzulegen. Pro Fenster ist eine Größe von ca. 20 – 30 m² erforderlich. Bei der Anlage der „Lerchenfenster“ ist ein Abstand von mindestens 50 m zu Gehölzstreifen und von mind. 25 m zu angrenzenden Wirtschaftswegen einzuhalten. Zudem ist ein Abstand von 100 m zwischen den „Lerchenfenstern“ untereinander einzuhalten. Die „Lerchenfenster“ müssen zwischen den Fahrgassen angeordnet werden, damit keine Füchse oder andere Raubtiere zu den Nestern geleitet werden.

8.3 BEPFLANZUNG ENTSTEHENDER BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1 m sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

*Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder*

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFFER 25A BAUGB)

9.1 GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

10 % der jeweiligen gewerblichen Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich A

9.2 ORDNUNGSBEREICH A – GEBIETSEINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich A ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m² sind mind. 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

10 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Hinweis: Die Zuordnungsfestsetzung wird zum späteren Planungsstand nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB getroffen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 1 UND § 88 (6) LBAUO)

Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet.

Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

Einfriedungen in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente Einfriedungen sind bis max. 2,50 m zulässig.

Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die innerhäusliche/innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Loreley und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der üblichen Bodenbruten im Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis vor dem 01.04. eines Folgejahres durchzuführen. Ansonsten ist die Baufeldfreimachung nur bei Untersuchung fraglicher Bereiche auf das Nichtvorhandensein von relevanten Niststätten durch einen Fachgutachter vor Baubeginn zulässig.

Baubedingte Einbußen an Gebüsch und Bäumen innerhalb des Plangebiets und ggf. auch außerhalb davon sind innerhalb des betroffenen Naturraums zu ersetzen.

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Bei großflächigen Glasscheiben und spiegelnden Gebäudefronten ist durch geeignete Maßnahmen (Verwendung transzunter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu begrenzen.

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse empfohlen.

Es wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen (z.B. mit Wildem Wein, Waldrebe, Geißblatt) sowie eine Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt).

Extensive Begrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsatz von blütenreichen Mischungen (mit z.B. Sommerflieder, Wasserdost, Hornklee, Hauhechel, Ampfer, Klee) zur Förderung des Hauhechelbläulings als Raupen- und Falterfutterpflanzen. Hierbei ist besonders auf autochthones Saatgut zu achten.

Die Auswahl an neu zu pflanzenden Sträuchern und krautartige Pflanzen innerhalb des Plangebietes sollte sich an den Bedürfnissen der Schmetterlingsart Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) orientieren. Artenauswahl: Sommerflieder, Hornklee, Ginster, Luzerne, Hopfenklee, Hufeisenklee, Bunte Kornwicke (Wicken), Thymian, Dost.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Wasserdurchlässige Beläge: Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

Dachbegrünung: Es wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Denkmalschutz: Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.