



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Stadt Bad Marienberg
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Auf dem Oberschär“
Stadtteil Eichenstruth

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B13)

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 17.11.2025

Oktober 2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Allgemeines Wohngebiet" [WA]** nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*) und Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ² von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Hinweis: Gemäß § 2 LBauO ist das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) als bauliche Anlage zu werten und damit bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen!

2.2 Anzahl Vollgeschosse

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) für das gesamte Plangebiet beträgt zwei [II].

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt.

Für die Gebäudehöhe, bezogen auf die jeweilige Planstraße, gilt:

Ordnungsbereich	Gebäudehöhe [GH] geneigtes Dach > 15° Dachneigung (außer Pultdach)	Gebäudehöhe bei Pultdächern [PD, alle Dachneigungen] sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung
WA	maximal 9,50 m	maximal 8,50 m

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenverkehrsfläche (Achse, Gradiente) bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Lage der untersten Bezugspunkte ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Darin ist insbesondere für die unregelmäßig geschnitten Grundstücke die Lage der Bezugspunkte näher erläutert. Die Bezugspunkte sind entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert.

Die Höhe der unteren Bezugspunkte ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist. Dabei sind die Bezugspunkte entsprechend der Bauplatz-Nr. durchnummeriert. Die Bezugshöhe ist der Straßenvorplanung mit Stand vom 22.07.2022 entnommen.

Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]
1	485,05
2	485,44
3	485,71
4	485,94
5	486,35
6	486,64
7	486,85
8	487,31
9	488,40
10	488,15

Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]
11	488,19
12	486,18
13	485,80
14	485,78
15	485,74
16	486,35
17	486,88
18	487,40
19	487,68
20	488,03

Bezugs- punkt	Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte [m ü. NHN]
21	488,07
22	487,75
23	487,44
24	487,05
25	486,59

Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

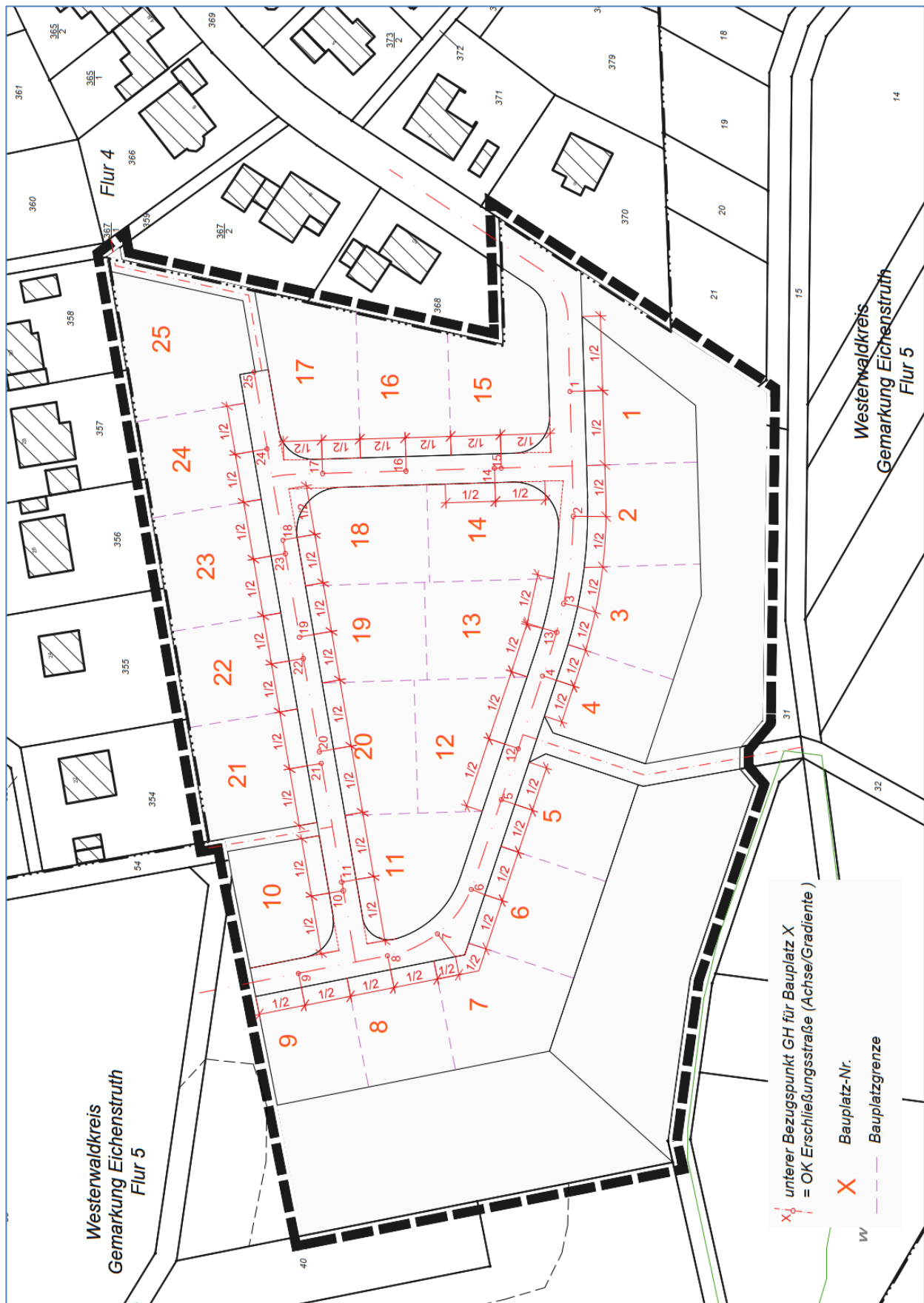


Abb.: Lage unterster Bezugspunkt; unmaßstäblich

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet [WA] ist die **offene Bauweise** [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzelhäuser** [E] zugelassen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

5. MINDEST- UND HÖCHSTMAßE FÜR DIE GRÖßE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Plangebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 490 m² nicht unterschreiten und 800 m² nicht überschreiten.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind **maximal zwei Wohnungen pro Gebäude [2 Wo]** zulässig.

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

7.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich A)

VERMEIDUNGSMASSNAHME V1 bgA

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die ggfls. randlich erforderlichen Gehölzrückschnitte außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)

Während der Erschließung der Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung und Modellierung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

7.2 Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich A)**ERSATZMASSNAHME E1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gem. Eichenstruth, Flur 5, FS 39 tlw. (2.215 m²)

Zur Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese ist die heutige mäßig artenreiche Glatthaferwiese wie folgt zu bewirtschaften:

- zweimal jährlich mähen, ab Mitte Juni und ab Ende September
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen
- Die jeweilige Mahd hat streifenweise zu erfolgen unter periodischer/alternierender Erhaltung von Altgrasstreifen.
- Der Einsatz von Düngemitteln aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind dauerhaft ausgeschlossen
- Eine Nachsaat ist mit einer standortgerechten und an eine extensive Bewirtschaftung angepassten REGIO Saatgutmischung mit 3 g/m² (Ursprungsgebiet 7 = Rheinisches Bergland, Produktionsraum 4 = Westdeutsches Berg- und Hügelland, Grundmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung, typische Glatthaferwiese) möglich.
- Der Zielzustand ist erreicht, wenn die Kriterien des Erhaltungszustandes gem. Anlage 1 der Kartieranleitung für Rheinland-Pfalz erfüllt sind:
 - mindestens 16 Kennarten des artenreichen Magergrünlandes mit hoher Stetigkeit
 - ≥ 5 % Deckung der Magerkeitsanzeiger
 - Deckungsgrad Störzeiger < 5 %

7.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Geltungsbereiche B bis E)**ERSATZMASSNAHMEN E2, E3 und E4 – Geltungsbereiche B, C und D**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gem. Bad Marienberg, Flur 3, FS 129 (E2), 148 (E3), 154 (E4)

Zur Entwicklung von artenreichen Mähwiesen sind die heutigen Silagewiesen wie folgt zu bewirtschaften:

- die Flächen sind in den ersten beiden Jahren bis zu dreimal zu mähen
- ab dem 3. Jahr zweimal jährlich mähen, ab Mitte Juni und ab Ende September
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen
- Die jeweilige Mahd hat streifenweise zu erfolgen unter periodischer/alternierender Erhaltung von Altgrasstreifen.
- Der Einsatz von Düngemitteln aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind dauerhaft ausgeschlossen

- Eine Nachsaat ist mit einer standortgerechten und an eine extensive Bewirtschaftung angepassten REGIO Saatgutmischung mit 3 g/m² (Ursprungsgebiet 7 = Rheinisches Bergland, Produktionsraum 4 = Westdeutsches Berg- und Hügelland, Grundmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung, typische Glatthaferwiese) möglich.
- Der Zielzustand ist erreicht, wenn die Kriterien des Erhaltungszustandes gem. Anlage 1 der Kartieranleitung für Rheinland-Pfalz erfüllt sind:
 - mindestens 16 Kennarten des artenreichen Magergrünlandes mit hoher Stetigkeit
 - ≥ 5 % Deckung der Magerkeitsanzeiger
 - Deckungsgrad Störzeiger < 5 %

ERSATZMASSNAHME E5 – Geltungsbereich E

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gem. Bad Marienberg, Flur 3, FS143 (3.260 m²)

Umwandlung eines Fichtenbestandes (mittleres Baumholz) in einen artenreichen Laubmischwald durch Fällen der Nadelbäume, Abfahren der Stämme und des Schlagabraumes. Truppweise Aufforstung (Verbißschutz) mit Traubeneiche (*Quercus petraea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und zu einem späteren Zeitpunkt mit beginnendem Kronenschluss Rotbuche (*Fagus sylvatica*) als Schattbaumart. Die mit der einsetzenden Sukzession aufkommenden Pioniergehölze sind unter Beachtung der gepflanzten Bäume der freien Entwicklung hin zu einem standortgerechten, artenreichen Laubmischwald zu überlassen.

7.4 Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen im Plangebiet (Geltungsbereich A)

GESTALTUNGSMASSNAHME G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung der Wohnbauflächen sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind einzuhalten.

GESTALTUNGSMASSNAHME G2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und Einbindung in das Landschaftsbild durch:

- Ansaat der Böschungen und Uferbereiche mit der REGIO Saatgutmischung (z.B. ‚Ufersaum‘ der Fa. Rieger und Hofmann 10g/m²) mit abschnittsweiser Mahd alle 2-3 Jahre. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Ansaat der Grundstücksfläche außerhalb des RRB mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter) mit einer Mahd pro Jahr Ende September. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Flächen sind vor der Ansaat tiefgründig zu lockern.
- punktuelle Bepflanzung mit gebietseigenen Bäumen und Sträuchern
- Landschaftsgerechte Gestaltung der Uferlinie des Regenrückhaltebeckens.
- Dauerstau von max. 0,30m
- Anlage von mehreren muldenartigen Wasserstellen.

GESTALTUNGSMASSNAHME G3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung der öffentlichen Grünfläche sind unter Beachtung / Aussparung der Kanaltrasse 15 Stck. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Obstbäume sind nach der einjährigen Fertigstellungspflege und zweijährigen Entwicklungspflege alle 8-10 Jahre fachgerecht zu schneiden. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen, ab Mitte Juni und ab Ende September. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen.

Die jeweilige Mahd hat streifenweise zu erfolgen unter periodischer/alternierender Erhaltung von Altgrasstreifen. Der Einsatz von Düngemitteln aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind dauerhaft ausgeschlossen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Verbißschutz zu versehen. Als Wurzelschutz gegen Wühlmausverbiss ist ggf. ein engmaschiges Drahtgeflecht vorzusehen. Beim Pflanzen der Bäume sind grundsätzlich Bodenverbesserungsstoffe mit einzuarbeiten, ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Das Astmaterial aus den Schnitt- und Pflegemaßnahmen kann als ‚Benjeshecke‘ aufgeschichtet werden. Die Baumscheiben der Obstbäume sollten alle 5 Jahre mit Stallmist gedüngt werden.

Pflanzenliste für Maßnahme G3:

2 Stck. Danziger Kantapfel	H 3xv mB 14-16
3 Stck. Jakob Lebel	H 3xv mB 14-16
5 Stck. Hauszwetschge	H 3xv mB 14-16
2 Stck. Birne ‚Gute Luise‘	H 3xv mB 14-16
3 Stck. Büttners Schwarze Knorpelkirsche	H 3xv mB 14-16

7.5 Zuordnungsfestsetzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB den Eingriffsverursachern wie folgt prozentual zugeordnet:

Eingriffsverursacher	Fläche [ha]	Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB				
		E1	E2	E3	E4	E5
Wohnbauflächen (WA)	1,49	73,7 %	73,7 %	73,7 %	73,7 %	73,7 %
Straßenverkehrsflächen	0,29	14,4 %	14,4 %	14,4 %	14,4 %	14,4 %
Regenrückhaltebecken (RRB)	0,20	9,9 %	9,9 %	9,9 %	9,9 %	9,9 %
Fußwege	0,02	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Wirtschaftsweg	0,02	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Summe	2,02	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungsflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungsflächen der Straßen sind entsprechende Vorkehrungen/Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) ist unzulässig, sofern dieses nicht als Wege- oder Stellplatzbefestigung dient.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Hecken als Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,80 m, sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern als Einfriedung sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der angrenzenden Oberfläche der fertiggestellten Erschließungsstraßen, zulässig.

Die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern ist in Form von blickdurchlässigen Zäunen und lebenden Hecken zulässig, wobei eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschritten werden darf. Sonstige Einfriedungen auf Stützmauern sind nicht zulässig.

3. STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die für die Herstellung der Baugruben notwendigen Abgrabungen, die durch die Baukörper und deren Verfüllung wieder verschlossen werden.

Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,00 m sichtbarer Höhe zulässig.

Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Länge von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND

Bei Eingriffen in den 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* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau in den Bergwerksfeldern stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurde oder verloren gingen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, insbesondere wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. EMPFEHLUNGEN ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude zu nutzen. Der Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser wird ebenfalls empfohlen.

4. EMPFEHLUNGEN ZUR OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Es wird empfohlen, zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

5. HINWEISE ZU MÖGLICHE STARKREGENEREIGNISSE

Im Süden des Plangebietes sind gemäß der Analyse zur Sturzflutengefährdung infolge eines Starkregenereignisses Sturzfluten in der Gewässernähe nicht auszuschließen.

Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen. Die potenziell gefährdeten Grundstücke wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

6. HINWEISE ZUM GEOLOGIEDATENGESETZ (GeoIDG)

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 unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Anhang 1 Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung Arten		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

Hochstämme:
3 x v., m.B., StU 14 – 16 cm

Heister:
2 x v., o.B., 200 - 250 cm

leichte Heister:
1 x v., o.B., 100 - 150 cm

Sträucher:
v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm

Leichte Sträucher:
v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Vorschlagsliste ‚Obst‘

H 3xv mB 14-16 bis 20-25

Danziger Kantapfel
Dülmener Herbstrosenapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Palmischbirne

Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle

Ludwigs Frühe Kirsche
Große Prinzessinkirsche

Vorschlagsliste ‚Wildobst‘

H 3xv mB 14-16 bis 20-25

Walnuss
Speierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

ZUKUNFTSBÄUME FÜR DIE STADT

Auswahl aus der GALK- Straßenbaumliste, 2022

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
Acer campestre	Feldahorn	10 – 15 (20)	10 - 15
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn	6 – 12 (15)	4 - 6
Acer campestre ‚Huibers Elegant‘	Feldahorn	6 - 10	3 - 5
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	5 – 8 (11)	4 – 7 (9)
Acer platanoides	Spitzahorn	20 – 30	15 – 22
Acer platanoides ‚Allershausen‘	Spitzahorn	15 – 20	– 10
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn	10 – 15	7 – 9
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn	- 10 (16)	2 – 7
Acer platanoides ‚Deborah‘	Spitzahorn	15 – 20	10 – 15
Acer platanoides ‚Royal Red‘	Rotbl. Spitzahorn	- 15 (20)	8 – 10
Alnus x spaethii	Erle	12 – 15	8 – 10
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne	6 – 8	3 – 5
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramidenhainbuche	15 – 20	4 – 6 (10)
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Säulenhainbuche	10 – 12	- 2
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	8 – 10 (15)	6 – 10
Celtis australis	Zürgelbaum	10 – 20	10 – 15
Cornus mas	Kornelkirsche	5 – 6 (8)	3 – 5
Corylus colurna	Baumhasel	15 – 18 (23)	8 – 12 (16)
Crataegus Lavalley ‚Carrierei‘	Apfeldorn	5 – 7	5 – 7
Crataegus x prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn	6 – 7	5 – 6
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel	6 – 8	3 – 5
Fraxinus americana ‚Autumn purple‘	Weißesche	15 – 18	12 – 15
Fraxinus ornus	Blumenesche	8 – 12 (15)	6 – 8 (10)
Fraxinus ornus ‚Louisa lady‘	Blumenesche	8 – 10 (12)	4 – 5
Fraxinus ornus ‚Mecsek‘	Kugelförmige Blumenesche	5 – 6	3 – 4
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche	15 – 20	10 – 15
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Rotesche	14 – 16	5 – 7
Ginkgo biloba	Gingkobaum	15 – 30 (35)	10 – 15 (20)
Ginkgo biloba ‚Fastigiata Blagon‘	Säulen-Fächerbaum	15 – 20	4 – 6
Gleditsia triacanthos ‚Inermis‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 25	8 – 15 (20)
Gleditsia triacanthos ‚Shademaster‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
Gleditsia triacanthos ‚Sunburst‘	Gold-Gleditschie	8 – 10	6 – 8
Koelreuteria paniculata	Blasenlesche	6 – 8	6 – 8
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	10 – 20 (30)	6 – 12

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
Liquidambar styraciflua , <i>Worplesdon</i>	Amberbaum	10 – 15	8 – 10 (12)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	25 – 35	15 – 20
Magnolia kobus	Baummagnolie	8 – 10	4 – 8
Malus tschonoskii	Wallapfel	8 – 12	2 – 4
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum	25 – 35 (40)	7 – 10
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	10 – 15 (20)	8 – 12
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum	7 – 12 (15)	6 – 12
Platanus acerifolia	Platane	20 – 30 (40)	15 – 25
Populus nigra , <i>Italica</i>	Pyramidenpappel	25 – 30 (40)	3 – 6
Quercus cerris	Zerreiche	20 – 30	10 – 15 (25)
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	10 – 20 (25)	10 – 15
Quercus petraea	Traubeneiche	20 – 30 (40)	15 – 20 (25)
Quercus rubra syn. Quercus borealis	Amerikanische Roteiche	20 – 25	12 – 18 (20)
Robinia pseudoacacia	Robinie	20 – 25	12 – 18 (22)
Robinia pseudoacacia , <i>Bessoniana</i>	Kegelakazie	20 – 25	10 – 12 (15)
Robinia pseudoacacia , <i>Nyirsegi</i>	Robinie	25 – 30	10 – 15
Sophora japonica	Schnurbaum	15 – 20 (25)	12 – 18 (20)
Sophora japonica , <i>Regent</i>	Schnurbaum	15 – 20 (25)	10 – 15
Sorbus aria , <i>Magnifica</i>	Mehlbeere	6 – 12 (18)	4 – 7 (12)
Sorbus intermedia , <i>Brouwers</i>	Schwedische Mehlbeere	9 – 12	4 – 7
Sorbus x thuringiaca , <i>Fastigiata</i>	Thüringische Säulen-Mehlbeere	5 – 7	4 – 5
Tilia americana , <i>Nova</i>	Amerikanische Linde	25 – 30	15 – 20
Tilia cordata , <i>Rancho</i>	Amerikanische Stadtlinde	8 – 12 (15)	4 – 6 (8)
Tilia tomentosa , <i>Brabant</i>	Brabanter Silberlinde	20 – 25 (30)	12 – 18 (20)
Tilia x euchlora	Krimlinde	15 – 20 (25)	10 – 12
Tilia x europaea , <i>Pallida</i>	Kaiserlinde	30 – 35 (40)	12 – 18 (20)
Tilia x flavescens , <i>Clenleven</i>	Kegellinde	5 – 20 (25)	12 – 15
Ulmus-Hybride , <i>Columella</i>	Säulenulme	15 – 20	5 – 10
Ulmus-Hybride , <i>New Horizon</i>	Schmalkronige Stadtulme	20 – 25	5 – 6
Ulmus x hollandica , <i>Lobel</i>	Schmalkronige Stadtulme	12 – 15	4 – 5