



Ortsgemeinde Hof
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan
„Wohngebiet westlich der Höhenstraße“

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B16)

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juli 2026

zuletzt geändert: 03.07.2026

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Allgemeines Wohngebiet" [WA1 und WA2]** nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA1 und WA2] 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)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA1 und WA2] 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 zu 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 Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe [GH] bestimmt.

2.3.1 Ordnungsbereich WA1:

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH). Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Durch Solarmodule/Photovoltaikmodule und Aufbauten zur Dachbegrünung sind geringfügige Überschreitungen zulässig.

2.3.2 Ordnungsbereich WA2 (WA2a bis WA2d):

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt, die als Höhe in Metern über Normalhöhennull [m üNN] festgesetzt ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für den jeweiligen Ordnungsbereich ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) zu entnehmen, wobei das Höhensystem DE_DHHN2016_NH zugrunde gelegt ist.

Als oberster Bezugspunkt wird die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika festgesetzt.

Durch Solarmodule/Photovoltaikmodule und Aufbauten zur Dachbegrünung sind geringfügige Überschreitungen zulässig.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

Im gesamten Plangebiet [WA1, WA2] ist die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA1 werden nur Einzelhäuser [E], im Ordnungsbereich WA2 (WA2a bis WA2d) werden nur Einzel- und Doppelhäuser [ED] 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.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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.

Garagen und Carports sind nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Ordnungsbereich WA1 sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude [2 Wo] zulässig.

Im Ordnungsbereich WA2 (WA2a bis WA2d) sind pro Einzelhaus [E] je drei Wohnungen pro Gebäude [3 Wo] und pro Doppelhaus [DH] je zwei Wohnungen [2 Wo] pro Gebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

6. 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)

6.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich A)

VERMEIDUNGSMASSNAHME V1 bgA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungs- und Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Gehölzflächen am Westrand des Wohngebietes während der Bauarbeiten vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft im Bestand zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3 (§ 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.

6.2 Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereiche A für RRB)

Hinweis: Die Ersatzmaßnahme E2.1 wurde aus dem Fachbeitrag Naturschutz für den Bau des Regenrückhaltebeckens (RRB) übernommen und bezüglich des Abstandes zu den angrenzenden Privatgrundstücken angepasst.

ERSATZMASSNAHME E2.1 – Geltungsbereich A (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück Nr. 67/2

Anpflanzung von 3 Stck. hochstämmigen Laubbäumen im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Der Abstand der Bäume zu angrenzenden privaten Grundstücksflächen beträgt gem. § 44 Nr. 1b Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG RLP) mindestens 2 m.

Fortsetzung Ersatzmaßnahme E2.1

Die Bäume sind als Heister mit einem Pflanzpfahl bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern und darüber hinaus mit einem Wildverbiss-, Fege- und Schälschutz zu versehen.

Beim Pflanzen der Bäume sind grundsätzlich Bodenverbesserungsmittel mit einzuarbeiten, ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

3 Stck. Roterle *Alnus glutinosa* (AGL) v.Heister, m.B. ab 6 cm, 200-250

Anpflanzung von drei Strauchgruppen im nördlichen Randbereich des Rückhaltebeckens. Die Sträucher sind untereinander im Abstand von ca. 1,0 m bis 1,50 m zu pflanzen. Der Abstand zu angrenzenden privaten Grundstücksfläche beträgt gem. § 44 Nr. 3a Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG RLP) mindestens 1 m.

Die verschiedenen Straucharten sind in Gruppen zu je 2-3 Stck. zu pflanzen:

8 Stck. Roter Hartriegel *Cornus sanguinea* v.Str. 4Tr. 60-100

8 Stck. Haselnuß *Corylus avellana* v.Str. 4Tr. 60-100

8 Stck. Eingr. Weißdorn *Crataegus monogyna* v.Str. 4Tr. 60-100

6.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Geltungsbereiche B für BA1)

Hinweis: Die Ersatzmaßnahmen E1.1 bis E1.4 wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ der OG Hof übernommen.

ERSATZMASSNAHME E1.1 – Geltungsbereich B1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 101

Es handelt sich um eine 4.041 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof. Die Fläche wurde von der Ortsgemeinde Hof bei der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Montabaur als Ökokontomaßnahme eingebucht. Ausgangszustand war eine extensiv bewirtschaftete Heuwiese mit randlichem Fichtenstangenholzbestand.

Entwicklungsziel ist „offenes, mageres, artenreiches Extensivgrünland wechselfeuchter Standorte als Bruthabitat von gefährdeten Wiesenbrutvogel- und Tagfalterarten“.

Diese Fläche soll nach Entnahme des randlichen Fichtenbestandes als ein- bis zweischürige Heuwiese mit Mahd ab 15.7. ohne Düngung bewirtschaftet werden. Die Entfichtung ist bereits im Frühjahr 2018 umgesetzt worden.

ERSATZMASSNAHME E1.2 – Geltungsbereich B2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 59

Es handelt sich um eine 5.649 m² große Grünlandfläche nordöstlich der Ortslage Hof. Diese bislang mäßig intensiv als Heu- und Silagewiese mehrschurig genutzte Fläche soll in eine artenreiche Bergglatthaferwiese mit maximal zweischüriger Nutzung (Mahd ab 15. 7.) als Heuwiese ohne Düngung bewirtschaftet werden.

An den beiden Längsrändern ist jährlich abwechselnd ein 5 m breiter Randstreifen bei der Mahd auszusparen und erst im Folgejahr mitzumähen. Ein Abschleppen dieses Saumstreifens ist dann im Folgefrühjahr zu unterlassen.

ERSATZMASSNAHME E1.3 – Geltungsbereich B3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück 200

Es handelt sich um eine 4.638 m² große Grünlandfläche nördlich der Ortslage Hof. Diese bislang mäßig intensiv als Heuwiese mehrschürig genutzte Fläche soll in eine artenreiche Bergglatthaferwiese mit maximal zweischüriger Nutzung (Mahd ab 15. 7.) als Heuwiese ohne Düngung bewirtschaftet werden.

Im Zentrum der Fläche ist auf 120 m Länge an den beiden Längsrändern jährlich abwechselnd ein 5 m breiter Randstreifen bei der Mahd auszusparen und erst im Folgejahr mitzumähen. Ein Abschleppen dieses Saumstreifens ist dann im Folgefrühjahr zu unterlassen.

ERSATZMASSNAHME E1.4 – Geltungsbereich B4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstücke 20tlw. und 21tlw. (Teilflächen insgesamt ca. 1,5165 ha)

Es handelt sich um eine aktuell brachliegende Wiese mittlerer bis wechselfeuchter Standorte. Größere Teilflächen weisen Dominanzbestände der Ackerkratzdistel als Störzeiger auf. Die Brache wird in eine einschürige wechselfeuchte und magere Bergglatthaferwiese mit Mahd ab 15.07. ohne Düngung bewirtschaftet.

Im Zentrum der Fläche ist auf ca. 70 m Länge jährlich nebeneinander abwechselnd ein 10 m breiter Streifen bei der Mahd auszusparen und erst im Folgejahr mitzumähen. Ein Abschleppen dieses Saumstreifens ist dann im Folgefrühjahr zu unterlassen.

Eine Nachbeweidung im Herbst ist ausschließlich außerhalb des jeweiligen Saumstreifens zulässig.

6.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich C tlw. für RRB)

Hinweis: Die Ersatzmaßnahme E2.2 wurde aus dem Fachbeitrag Naturschutz für den Bau des Regenrückhaltebeckens (RRB) übernommen.

ERSATZMASSNAHME E2.2 – Geltungsbereich C tlw. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 69 (6.234 m²) und 70 tlw. (2.166 m² von 5.794 m²)

Es handelt sich um eine Grünlandfläche südöstlich der Ortslage Hof. Diese bislang mäßig intensiv als Heu- bzw. Silagewiese mehrschürig genutzte Fläche soll im Flächenumfang von 8.400 qm in eine arten- und strukturreiche Bergglatthaferwiese mit maximal zweischüriger Nutzung als Heuwiese bewirtschaftet werden.

Folgende Bewirtschaftungsvorgaben sind dabei zu beachten:

- Nutzung als Heuwiese mit 1-2 jährlichen Schnittnutzungen.
- Mahd frühestens ab 15.07.
- Jährlich Belassung von 10 % Flächenanteil als Einjährige Brache. Im Folgejahr ist die Fläche jeweils mitzunutzen. Dann bleibt ein angrenzender Streifen ungemäht.
- Verzicht auf Düngung (ausnahmsweise organische Düngung nur nach Zustimmung der Naturschutzbehörde zur Vermeidung von Giftpflanzenausbreitung)
- Verzicht auf Entwässerungsmaßnahmen und Veränderung des Bodenreliefs
- Abschleppen jährlich im Frühjahr bis 10.04. erlaubt. Dabei ist der Brachestreifen auszusparen!
- Die Maßnahmenfläche ist an den Längsseiten jeweils an den Eckpunkten sowie an je zwei Punkten der Randlinie mit ca. 1,2 m hohen Holzpfehlen zu markieren.

(Hinweis: Die Maßnahmen entsprechen weitgehend der rheinland-pfälzischen Vertragsnaturschutzvariante Artenreiches Grünland mit Spätnutzung und Sondermodul Einjährige Brache. Die Maßnahmenfläche liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Westerwald“ und des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes“.)

6.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Geltungsbereiche D1 bis D7 für BA2)

Hinweis: Die Ersatzmaßnahmen E3.1 bis E3.8 werden für die Eingriffe festgesetzt, die durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ (ausgenommen RRB) entstehen.

ERSATZMASSNAHME E3.1 – Geltungsbereich D1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück 36

Es handelt sich um eine 7.056 m² große Grünlandfläche nordwestlich der Ortslage Hof.

Ausgangszustand

Mäßig intensiv genutzte, strukturarme Fettwiese mittlerer Standorte.

Entwicklungsziel

Artenreiche, magere bis mesotrophe Glatthaferwiese mittlerer Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Jährlich sind 10 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 8 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ERSATZMASSNAHME E3.2 – Geltungsbereich D2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 21 tlw. (Teilfläche ca. 7.500 m²)

Es handelt sich um eine Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof in der Talmulde der Schwarzen Nister.

Ausgangszustand

Naturschutzfachlich wertvolles Mosaik aus weitgehend brachliegenden bzw. im Rahmen der Biotopbetreuung RLP kleinflächig als Rotationsbrache gepflegten Magerrasen, wechselfeuchten und dauerfeuchten Brachen mit einzelnen Gehölzstrukturen; Vorkommen von gefährdeten Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Entwicklungsziel

Erhaltung des Offenlandcharakters und der Grünlandvegetation als Mosaik von Magerrasen, wechsel- und dauerfeuchten Wiesen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Aufgrund der hohen bestehenden Wertigkeit sind differenzierte Maßnahmenumsetzungen erforderlich.

Maßnahmen

Als Erstpflege ist die Reduzierung des Gehölzaufwuchses durch Entnahme von Baumgehölzen und Rückschnitt von Weidengebüsch umzusetzen.

Fortsetzung Ersatzmaßnahme E3.2

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd ab 15. Juli; Das Mahdgut ist abzufahren. Keine Düngung und kein Abschleppen der Flächen.
- Alternativ ist eine Beweidung mit Rindern oder Schafen im Zeitraum 15. Juli bis 31. Oktober mit max. 4 RGVE/ha, also 2,5 RGVE auf der Maßnahmenfläche möglich. Zufütterung ist zu unterlassen.

ERSATZMASSNAHME E3.3 – Geltungsbereich D3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 51/1

Es handelt sich um eine 6.240 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof in der Talmulde der Schwarzen Nister.

Ausgangszustand

Extensiv genutzte, artenreiche Feuchtwiese, im Westteil kleinflächig brachliegend; teils bereits Pauschalschutz; Vorkommen von Wiesenbrutvogelvorkommen und Rote-Liste-Pflanzenarten.

Entwicklungsziel

Arten- und strukturreiche Feuchtwiese mit Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung. Die ca. 1.770 m² große bestehende Brache im Westteil ist durch Mahd in ca. 3-jährigem Abstand vor Verbuschung zu schützen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Jährlich ist in dem als Heufläche genutzten Ostteil entlang des Grabenlaufes ein 50 m langer und 10 m breiter Streifen von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 6 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.

ERSATZMASSNAHME E3.4 – Geltungsbereich D4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 4

Es handelt sich um eine 2.094 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof.

Ausgangszustand

Mäßig intensiv genutzte, mäßig artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte.

Entwicklungsziel

Artenreiche, magere bis mesotrophe Glatthaferweise mittlerer Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung.
- Das Mahdgut ist abzufahren.

Fortsetzung Ersatzmaßnahme E3.4

- Jährlich sind in der Nordosthälfte 20 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 8 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig).
- Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ERSATZMASSNAHME E3.5 – Geltungsbereich D5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 34

Es handelt sich um eine 2.882 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof.

Ausgangszustand

Mäßig extensiv genutzte, relativ artenreiche Wiese mittlerer bis wechselfeuchter Standorte; Beeinträchtigung durch kleinflächige Bodenauffüllung und Lupinenbefall.

Entwicklungsziel

Artenreiche, magere Glatthaferweise wechselfeuchter Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Jährlich sind entlang des Weges oder angrenzend an die benachbarten Wiesen (nicht entlang des Waldes) 10 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ERSATZMASSNAHME E3.6 – Geltungsbereich C tlw. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 70 tlw. (3.628 m² von gesamt 5.794 m²)

Es handelt sich um eine 3.628 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof. Der übrige Teil des Flurstückes wurde bereits als Kompensation für den Eingriff „Regenrückhaltebecken“ (Maßnahme E2.2) eingesetzt.

Ausgangszustand

Extensiv genutzte, mäßig artenreiche Magerwiese mittlerer Standorte; Beeinträchtigung durch Lupinenbefall.

Entwicklungsziel

Artenreiche Magerwiese mittlerer Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Fortsetzung Ersatzmaßnahme E3.6

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15. 7. ohne Düngung. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Jährlich 10 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 8 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ERSATZMASSNAHME E3.7 – Geltungsbereich D6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 15, Flurstück 96 tlw. (12.685 m² von gesamt 22.512 m²)

Es handelt sich um eine 12.685 m² große Waldfläche in der Abteilung 4 e des Gemeindewaldes im mittleren und östlichen Teil des Flurstückes.

Ausgangszustand

AJ0 Fichtenforst mit unter 5 % Anteil einheimischer Baumarten, ca. 40-jährig, initial auf Teilflächen abgängig durch Borkenkäferbefall; kleinere Teilflächen baumfrei mit Nasswiesenbrache/Rohrglanzgrasröhricht; am Westrand und in der Mitte grabenartige Entwässerungen.

Entwicklungsziel

AC6 Lichter Erlensumpfwald mit ausschließlich standortheimischen Baumarten mit feuchten Hochstaudenfluren.

Maßnahmen

Initialmaßnahmen:

- Abtrieb und Ernte des Nadelholzbestandes (mit Ausnahme weniger Solitärfeichten am Nordrand) mit Räumung des Kronen-/Astmaterials;
- Verschluss der Grabenstrukturen mit örtlichem Bodenmaterial
- Initialpflanzung von 1500 einheimischen Laubbäumen der hpnV (überwiegend Schwarzerle, außerdem Traubeneiche, Bergahorn und Bruchweide) in Klumpen bzw. vereinzelt entlang Bachufer; vorhandene Röhrichtfreifläche ist dabei auszusparen.

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erforderlichenfalls Bekämpfung aufkommender Neophyten
- Forstliche Bewirtschaftung im Rahmen des naturnahen Waldbaus möglich

ERSATZMASSNAHME E3.8 – Geltungsbereich D7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemarkung Hof, Flur 15, Flurstück 85 tlw. (6.504 m² von gesamt 67.454 m²)

Es handelt sich um eine 6.504 m² große Waldfläche in der Abteilung 4 e des Gemeindewaldes am Ostrand des Flurstückes.

Ausgangszustand

AJ0 Fichtenforst mit unter 5 % Anteil einheimischer Baumarten, ca. 40-jährig auf Feucht- und Nassstandorten

Fortsetzung Ersatzmaßnahme E3.8

Entwicklungsziel

AC6 Lichter Erlensumpfwald mit ausschließlich standortheimischen Baumarten

Maßnahmen

Initialmaßnahmen:

- Abtrieb und Ernte des Nadelholzbestandes mit Räumung des Kronen-/Astmaterials
- Initialpflanzung von 975 einheimischen Laubbäumen der hpnV (überwiegend Schwarzerle, außerdem Traubeneiche, Bergahorn) in Klumpen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erforderlichenfalls Bekämpfung aufkommender Neophyten
- Forstliche Bewirtschaftung im Rahmen des naturnahen Waldbaus möglich

6.6 Gestaltungsmaßnahmen auf Flächen im Plangebiet (Geltungsbereich A)

Hinweis: Aufgrund der Übernahme der Gestaltungsmaßnahmen aus dem FB-Naturschutz zur Errichtung des RRB ergibt sich eine abweichende Nummerierung der Gestaltungsmaßnahmen, die aus dem FB-Naturschutz zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ übernommen wurden.

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

Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück Nr. 67/2 (Fläche für das RRB)

Hinweis: Die Gestaltungsmaßnahme G5 wurde aus dem Fachbeitrag Naturschutz für den Bau des Regenrückhaltebeckens (RRB) übernommen.

Das Becken ist mit standörtlich vorhandenem Oberboden zu modellieren. Die Böschungen sind unterschiedlich geneigt auszubilden, um die Einbindung des Bauwerks in die umgebende Landschaft zu verbessern. Das gesamte Becken mit allen neu entstehenden und bisher vegetationsbestandenen Flächen ist bis an den Oberrand der Böschungen mit einer standortentsprechenden Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 8.1) einzusäen.

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

Naturnahe Gestaltung der zentralen, öffentliche Grünfläche zwischen den Planstraßen A und B

- Ansaat der Grundstücksfläche mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter) mit einer Mahd pro Jahr ab 1. Juli. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Flächen sind vor der Ansaat tiefgründig zu lockern.
- Punktuelle Bepflanzung mit 4 Stck. gebietseigenen Bäumen 2. Ordnung, die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Verbissschutz zu versehen.
- Verzicht auf Wegebefestigung; Wegenutzung als Graspfad.
- Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

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

Naturnahe Gestaltung der Gräben im öffentlichen Grün durch:

- Modellierung als Trapezmulde ohne technische Verbauung.
- Ansaat mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter).
- Pflege/Mahd der Grabenvegetation max. 2-mal jährlich, möglichst mit zeitlicher Staffelung der einzelnen Durchgänge. Zur Aufrechterhaltung der Grabenfunktion für die Ableitung des Außengebietswassers ist bei Bedarf ein kürzeres Mähintervall zulässig.

GESTALTUNGSMASSNAHME G4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflege der bestehenden Baum- und Strauchhecke am Westrand im öffentlichen Grün durch:

- Alternierendes Auf-den-Stock-Setzen der vorhandenen ausschlagfähigen Sträucher in Abständen von 8-10 Jahren.
- Pflege und Kontrolle hinsichtlich Verkehrssicherung.
- Ersatzpflanzung für abgängige Gehölze.

6.7 Zuordnungsfestsetzungen (§ 135 a-c BauGB)

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 neu herzustellenden Wohnbauflächen, Erschließungsstraßen, Wirtschaftswegen und Flächen für die Regenrückhaltung anteilig zugeordnet. Bei der Aufteilung wird unterschieden zwischen den Kompensationsmaßnahmen für den bereits im Jahr 2019 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ (BA1), den Maßnahmen für die Erweiterung des v. g. Bebauungsplanes (BA 2) sowie den Kompensationsmaßnahmen für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens (RRB).

6.7.1 Zuordnung der Ersatzmaßnahmen E1.1 bis E1.4 für BA1

Eingriffsverursacher	Fläche [ha]	Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
		E1.1 bis E1.4
Wohnbauflächen (WA1)	1,00	87,5 %
Straßenverkehrsflächen (Planstraße A – östl. Teil)	0,143	12,5 %
Summe	1,143	100 %

6.7.2 Zuordnung der Ersatzmaßnahmen E2.1 bis E2.2 für RRB

Eingriffsverursacher	Fläche [ha]	Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
		E2.1 und E2.2
Regenrückhaltebecken (RRB)	0,28	100 %

6.7.3 Zuordnung der Ersatzmaßnahmen E3.1 bis E3.8 für BA2

Eingriffsverursacher	Fläche [ha]	Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
		E3.1 bis E3.8
Wohnbauflächen (WA1)	0,98	84,5 %
Straßenverkehrsflächen (Planstraße A – westl. Teil)	0,16	13,8 %
Wirtschaftsweg (zw. Planstraße A u. Fußweg)	0,02	1,7 %
Summe	1,16	100 %

7. 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.

Anlage von intensiv begrünten Gartenflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden.

Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Wohngebietes und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind bei mindestens 50% der Gehölze einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer und regionaltypischer Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und ~~möglichst~~ dauerhaft, zu pflegen. Mögliche Arten/Sorten sind in der untenstehenden Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:

- | | |
|---|--|
| • Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus/platanoides</i>) | • Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| • Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) | • Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| • Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) | • Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| • Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | • Hochstämmige Obstbäume. |
| • Walnuss (<i>Juglans regia</i>) | |
| • Stiel-/Trauben-Eiche (<i>Quercus robur/petraea</i>) | |

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND UND ALTBERGBAU

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.

Das Plangebiet wird von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Hermannszeche“, „Hermannszeche I“ (beide Braunkohle) und „Zufriedenheit“ (Eisen) überdeckt.

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. Sachverständigen für Altbergbau zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen, insbesondere wenn bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein.

Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP).

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. Die Behörde 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.

Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

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

Nach den momentan vorliegenden Erkenntnissen ist das gesamte Plangebiet durch Starkregenereignisse gefährdet. Die Abflusskonzentrationen sind als gering bis hoch eingestuft worden und sind zum vorgesehenen Graben gerichtet. Es wird empfohlen, die oberflächlichen Abflussverhältnisse nach einem Starkregenereignis zu prüfen und ggf. bei der Planung der Niederschlagswasser-Entwässerung zu berücksichtigen. Die potenziell gefährdeten Grundstücke entlang der durch hohe Abflusskonzentrationen zwischen den Bauabschnitten BA 1 und BA 2 betroffenen Bereiche wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

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.

Zum Objektschutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließenden Oberflächenwasser,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächten, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik (DIN 1986 – Teil 1).

6. EMPFEHLUNG ZUM EINBAU VON DACHBEGRÜNUNGEN

Es wird empfohlen, bei flachgeneigten Dächern den Einbau von extensiven Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden zur Vermeidung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit vorzusehen.

7. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien in die Gebäudeplanung mit einzubeziehen.

8. EMPFEHLUNG ZUR PASSIVEN UND AKTIVEN SOLARENERGIENUTZUNG

Es wird empfohlen, das Gebäude, die Gebäudeöffnungen und seine Hauptnutzungen so zu gestalten und anzuordnen, dass in der Heizperiode im Herbst-Winter-Frühjahr möglichst viel Sonnenwärme durch die Fenster ins Haus geleitet und dort durch Rückstrahlung von den Bauteiloberflächen als Wärme genutzt werden kann. Dies trägt zur solaren Optimierung der Gebäude bei.

Es sollte eine Gebäudeorientierung in südliche Richtung gewählt werden, um einerseits über große Fensterflächen Solarenergie zu gewinnen und um andererseits ein gesundes Wohnklima durch Helligkeit der Räume zu schaffen sowie den Heizbedarf zu verringern. Auf den Nordfassaden sollte der Glasanteil eher geringgehalten werden.

Weiterhin wird empfohlen, die unterschiedlichen Sonnenstände im Jahresverlauf zu berücksichtigen, so dass in der Heizperiode die tief stehende Sonne weit ins Gebäude eindringen und zum Raumwärmegewinn genutzt werden kann. Im Sommer dagegen verhindern Dachüberstände mit einem entsprechenden Schattenwurf auf Fassade und Fensteröffnungen, dass die hochstehende Sonne zu einer Überhitzung der Gebäude führt.

Zur Nutzung von Solarenergie sollten die Gebäude möglichst wenig Dachgauben und andere Zergliederungen des Baukörpers aufweisen und Dachflächen nicht durch technische Aufbauten unterbrochen werden.

9. 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		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Arten				
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	X
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn		X	X
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Rosa canina	Hundsrose		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 16 – 18 cm

Obsthochstämme:
2 x v., m.B., StU 12 – 14 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

Obstbäume:

Danziger Kantapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Hauszwetschge

Wildobst

Walnuss Juglans regia
Speierling Sorbus domestica
Eberesche Sorbus aucuparia
Vogelkirsche Prunus avium

Die Sortenauswahl für die Obstbäume
beruht auf:

- ‚Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz‘, 2002, NABU RLP‘, AK Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologenverein
- ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz‘, 02/2005
- ‚Materialien zur Kenntnis alter Obstsorten im Westerwald‘, 2004, A. KUNZ, 57645 Nister