

### Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		SO	
GRZ	GFZ	0,8	1,0
Zahl der Vollgeschosse	OK in m ü.NHN	II	202,60

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - GRZ** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - GFZ** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - Oberkante baulicher Anlagen**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 und 25 BauNVO)**
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche**
  - Straßenbegrenzungslinie**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 5 Nr. 10 BauGB)**
  - M-1** Maßnahme M-1: gelenkte Sukzession (siehe Textfestsetzung Nr. 5.7)
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
  - Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (2018), z.B. 65 dB
  - Vermaßung
  - Vermessungshöhen in m ü.NHN
  - Kulturdenkmal gem. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Altenkirchen

## II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)**
    - Sondergebiet (SO „Einkaufszentrum“ (§ 11 BauNVO))**
      - Das Sondergebiet (SO „Einkaufszentrum“) dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
    - Allgemein zulässig sind:
      - Lebensmittelmärkte einschließlich integrierter Getränkemärkte und Bäckerverkaufsstellen mit einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl von 0,095 (1.900 qm) und einer Mindestverkaufsfläche je Betrieb von 1.500 qm.
      - Multisortimentmärkte, Drogeriefachmärkte und Bekleidungsfachmärkte bis zu einer Verkaufsflächenzahl für Fachmärkte insgesamt von 0,040 (800 qm) und einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl:
        - für Multisortimentmärkte von 0,040 (800 qm),
        - Drogeriefachmärkte von 0,040 (800 qm),
        - Bekleidungsfachmärkte von 0,020 (400 qm).
      - Fachgeschäfte mit den nachfolgend aufgeführten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 250 qm und einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,037 (740 qm) sowie einer sortimentbezogenen Verkaufsflächenzahl:
        - für Bekleidung von 0,013 (250 qm),
        - für Hi-Endtextil von 0,005 (90 qm),
        - für Sportartikel, Fahrräder, insgesamt von insgesamt 0,008 (150 qm),
        - für neue Medien / Unterhaltungselektronik von insgesamt 0,004 (80 qm),
        - für Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Hausart, Einrichtungsbedarf von insgesamt 0,008 (150 qm),
        - für Spielwaren, Basteln, Hobby von insgesamt 0,008 (150 qm),
        - Augenoptik, Sanitätsbedarf von insgesamt 0,008 (100 qm).
      - Apotheken bis zu einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächenzahl von 0,003 (50 qm),
      - Kioske bis zu einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächenzahl von 0,004 (70 qm),
      - ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
      - Schank- und Spielwirtschaften.
  - Die Nutzungen nach Ziff. 2. und 3. dürfen eine Verkaufsflächenzahl von 0,057 (1.140 qm) nicht überschreiten.
  - Hinweis: Maßgeblich für die Zulässigkeit der Nutzung sind die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen. Der Wert in Klammern dient ausschließlich der Information und gibt die nach der Festsetzung jeweils zulässigen Verkaufsfläche in qm bezogen auf die gesamte Fläche des Sondergebietes wieder.
- Verkaufsflächenzahl**

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebend, die im festgesetzten Sondergebiet liegt.
- Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flurs, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
    - Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN) festgesetzt.
  - Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Adulte- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik- Solaranlagen)** sind um bis zu 2,0 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschoss zurücktreten (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsanlagen auf einer Grundfläche von 6,0 x 6,0 m und die Anlage eines der Aufzugsanlagen zugeordneten Fußgängerstegs auf einer Breite von bis zu 3,0 m inkl. zugehöriger Stützkonstruktion** sind bis zu einer Höhe von 206,2 m ü.NHN zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch bis zu zwei selbständige Werbeanlagen** sind bis zu einer Höhe von 206,5 m ü.NHN auf einer jeweiligen Grundfläche von 6,0 x 6,0 m zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
  - Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
  - Im Sondergebiet sind zwei selbständige Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Die im zeichnerischen Teil mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Verk- und Entbörnung sowie der Stadt Betzdorf zu belasten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzengruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)**
  - Begrünung der Grundstücksränderflächen
 

Die Grundstücksränderflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubare bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbare Grundstücksflächen) sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Je angelegten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbau (Bäume und Sträucher z.B. gemäß Empfehlungs-Pflanzliste) zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die erhalten werden, sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
  - Flächenbefestigung
 

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter-, Splitt-, Kies- oder Schieferflächen oder sonstigen Steinschüttungen („Schotterflärten“) sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien sind darauf zu verzichten. Ausgenommen hiervon sind zulässige Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen.
  - Mindestqualität
 

Sofern in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzupflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

    - Bäume: Laubbau-Hochstamm mit Ballen, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm
    - Bäume: Laubbau-Heister ohne Ballen, 2 x v, 200-250 cm
    - Bäume: Laubbau-leichte Heister ohne Ballen, 1 x v, 100-150 cm
    - Sträucher: v, Str. ohne Ballen, 4 Tr, 100-150 cm
    - Leicht Stäucher: v, Str. ohne Ballen, 3 Tr, 25-40 cm
  - Gehölzauswahl
 

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche, bevorzugt einheimische Laubbäume und Sträucher oder deren besser geeignete Kultursorten (z.B. gemäß den Empfehlungs-Pflanzlisten) zu verwenden.
  - Baum-pflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen
    - Baum-pflanzungen haben in offenen oder begrüntem Baumbestand mit mindestens 8 m<sup>2</sup> Fläche sowie bei überbauten Grünflächen (Teilschneidung) oder ungeeigneten Bodenverhältnissen mit Baumquartieren von mindestens 5 m<sup>2</sup> geeigneten Vegetationssubstrat zu erfolgen.
    - Erhaltung von Bäumen und Vegetationsflächen
 

Als zum Erhalten sowie als zum Anpflanzen festgesetzte Bäume und sonstige Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Darauf ist zu achten: Angewachsene Bäume und Sträucher sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 5.3 sowie der Festsetzung 5.4 zu ersetzen.
  - Begrünung von Stellplätzen
 

Für jeden angelegten sechsten oberirdischen, nicht mit Photovoltaik überbauten PKW-Stellplatz, ist in direkten räumlichen Zusammenhang mindestens ein mittelgroßer Laubbau, entsprechend den Festsetzungen 5.3, 5.4 und 5.5 zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Stellplätze, welche sich innerhalb der historischen, denkmalgeschützten Hallen befinden.
- Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz (z.B. mittels Hochbord) gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Im Stellplatzbereich vorhandene Bäume sowie Bäume auf angrenzenden Grundflächen desselben Grundstücks können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M-1 (gelenkte Sukzession) innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen M-1 ist der vorhandene Bewuchs an Bäumen und Sträuchern zu erhalten.
- Die Bäume und Sträucher sind der freien Entwicklung zu überlassen und nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht einzelnstammweise zu entnehmen.
- Im Zuge der Verkehrssicherungspflicht abgeblühte Bäume sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 5.3 sowie der Festsetzung 5.4 zu ersetzen.
- Innhalb der Maßnahmefläche ist die Anlage eines Fußgängerstegs zwischen der Molkestraße und der gem. Textfestsetzung Nr. 2.1.5 zulässigen Aufzugsanlage auf einer Breite von bis zu 3,0 m inkl. zugehöriger Stützkonstruktion zulässig.
- Dachbegrenzung
 

Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv mit einer Sedum-/Moss-/Kraut-Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die Vegetationsstratigraphie muss dabei mindestens 6 cm betragen. Die Dachbegrennung ist dauerhaft zu erhalten.
- Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswegwe oder Dachfenster sowie als Antik- oder Absturzicherung genutzt werden.

Eine Kombination der Dachbegrennung mit aufgeständerten Solarmodulen mit einer maximalen Überdeckung (senkrechte Projektion) der Dachbegrennungsflächen ist zulässig. Die reletionswirksame Grundsch-Transparenz ist dabei unter den Solarmodulen zu führen.

- Artenschutzmaßnahme Beleuchtung
 

Im Plangebiet sind nur „fledermausfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem v-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss eine warme Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin aufweisen und die Wellenlänge über 540 nm (Blauviolet) liegen.

Hinweis: Der Rhythmus der Leuchtmittel muss zum Nutzen weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampenköpfe in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Artenschutzmaßnahme Brutplatzstruktur
 

Im Plangebiet ist im Bereich zwischen der Molkestraße und den festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen ein groß dimensionierter Fledermausraum zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Anlag ist der Fledermausraum zu ersetzen.

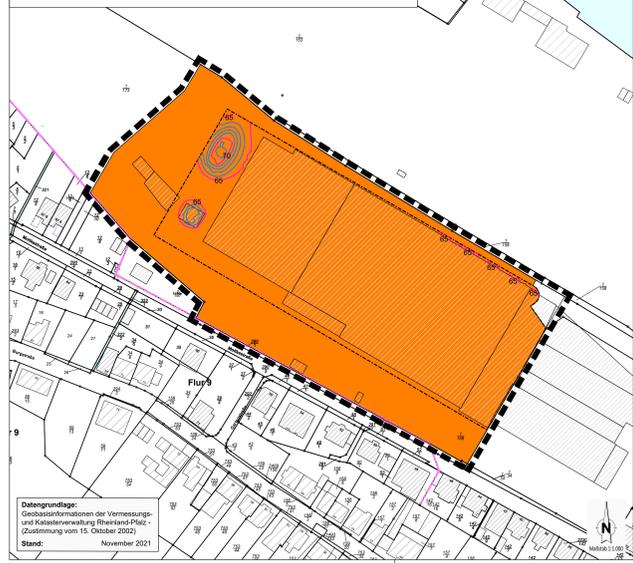
Eine Funktionskontrolle hat im 1. Jahr sowie im 3. und 5. Jahr nach Installation zu erfolgen.

Hinweis: Sollte der Fledermausraum nicht wie gewünscht besetzt werden, sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen umzusetzen, um die Fledermauspopulation im Plangebiet dauerhaft zu erhalten und zu fördern.
- Artenschutzmaßnahme Vogelnistplatz
 

Zum Schutz vor Vogelschlag sind an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeaußenfassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> Maßnahmen zur Vermeidung der Vogelschlaggefahr umzusetzen (z. B. durch Wahl von Scheiben mit getöntem Außenreflektionsgrad (max. 15 %), außenseitigen Anbringen z.B. von Punktrastern (mind. 25 % Deckungsgrad), Absturzschuttern, Metallroten).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - In den im Plangebiet festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Außenbauteile von Außenbalkonen die Anforderungen der Luftschadstoffminderung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen rechnerischen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Planeintrag zu bestimmen. In Außenbalkonen von Wohnungen und sonstigen Schlafräumen ist bei abweichender Tag- und Nachtlärm der jeweils höhere Wert maßgeblich. In sonstigen Räumen der Tag- und Nachtlärm.
  - Wenn Außenbauteile in Wohnungen oder sonstigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ausschließlich über offene Fenster und Türen in einem Bereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 62 dB(A) liegen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungsrichtungen bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der im Plan festgesetzten Verkehrsfahrflächen erforderliche Böschungen sowie Stützmauern und Böschlein, einschließlich deren Fundamente, die nicht zeitweilig im Plan festgesetzt sind, dürfen in einem Straßen- oder in einem sonstigen festgesetzten Verkehrsfahrflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.

### PLANZEICHNUNG TEIL 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallschallausbreitung



### PLANZEICHNUNG TEIL 3: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallschallausbreitung



Anforderungen der Luftschadstoffminderung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen rechnerischen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Planeintrag zu bestimmen. In Außenbalkonen von Wohnungen und sonstigen Schlafräumen ist bei abweichender Tag- und Nachtlärm der jeweils höhere Wert maßgeblich. In sonstigen Räumen der Tag- und Nachtlärm.

Wenn Außenbauteile in Wohnungen oder sonstigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ausschließlich über offene Fenster und Türen in einem Bereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 62 dB(A) liegen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungsrichtungen bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten niedrige als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel oder die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nachgewiesen werden.

## 7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der im Plan festgesetzten Verkehrsfahrflächen erforderliche Böschungen sowie Stützmauern und Böschlein, einschließlich deren Fundamente, die nicht zeitweilig im Plan festgesetzt sind, dürfen in einem Straßen- oder in einem sonstigen festgesetzten Verkehrsfahrflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.

## III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (8) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO).

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**
  - Dachform / Dachneigung
 

Im Sondergebiet sind mit Ausnahme der denkmalgeschützten Hallen nur Flachdächer, fachgeneigte Dächer und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.
  - Werbeanlagen
 

Werbeanlagen sind, mit Ausnahme der in Kap. 12.1.5 genannten Anlagen, nur an der Stelle der Leistung, für im Plangebiet befindliche Betriebe und Einrichtungen zulässig.

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Blöken usw. sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind, mit Ausnahme der in Kap. 12.1.5 genannten Anlagen, Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

Die Errichtung von zwei Werbeanlagen (vgl. Kap. 12.1.5) auf einer Grundfläche von jeweils 6,0 x 6,0 m und einer Höhe von bis zu 206,5 m ü.NHN mit bis zu vier Ansichtsseiten ist zulässig. Je Ansichtsseite sind zwei Werbeanlagen zu entwickeln.
  - Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz
    - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zulässig.
    - Oberflächenentwässerung
 

Die Beseitigung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt, wobei die Vorsehung einer Regenwasserspeicher (z.B. Zisternen) zur Brauchwasserumsetzung generell zulässig ist. Der Einsatz von Regenwasserspeichern sind an die jeweils festgesetzten Rückhalte- bzw. Entwässerungsanlagen anzuschließen.
- Sondergebiet**

Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuführen. Der jeweilige flächenbezogene Versickerungsgrad ist nach den Aufbauebenen des DIVA-Blautes A 136 zu ermitteln. Es sind je qm berechneter abflusswirksamer Fläche Retentionsvolumen nachzuweisen. Die Bemessungen sind dabei gemäß DWA-A117 für ein 5-Jähriges Wiederkerrintervall zu erfolgen. Der Nachweis kann ausschließlich erbracht werden in Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhaltebehälter, Rückhaltebecken oder sonstigen Anlagen, welche wasserundurchlässig gegenüber dem Untergrund ausgeführt sind. Alle vorgenannten Anlagen sind mit eingetauchten kontinuierlichen Drosselabfluss herzustellen. Bis zur Höhe des Drosselabflusses können Zisternen als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserertrag hin zu dimensionieren. Der Drosselabfluss darf je angeschlossener 1 qm Grundstücksfläche maximal 0,0215 Liter pro Sekunde, bzw. 21,5 l/Jahr betragen.
- Die Zisternen sind hinsichtlich des erforderlichen Mindestvolumens und der baulichen Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten. Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind sie mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis über die privaten Retentionsanlagen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.**
- Auf die Herstellung von Rückhalteanlagen auf den Baugrundstücken kann verzichtet werden, wenn die Rückhaltung in zentralen gemeinschaftlichen oder öffentlichen Anlagen dauerhaft sichergestellt ist. Für die zentralen Anlagen gelten die o.g. Anforderungen entsprechend.

- HINWEISE**
- DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedemfalls Einmicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebrardshain, Bäumen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebrardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebrardshain, sowie im Bürgerbüro Betzdorf, Hellerstraße 2, 57518 Betzdorf, bereitgehalten.
- Boden**

Während der Erschließung der noch ungebauten Grundstücke ist unbelasteter Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Freizeitanlagen im Plangebiet einzubauen. Vererdungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.
- Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben sind im Umfeld der drei genannten Altlasten, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen, sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, umgehend zu informieren.
- Natur- und Artenschutz**

**Rodung**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei der Rodung von Gehölzen zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Brutnester der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind vor Beginn der Gehölzrodungsmaßnahmen Altkäuze mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf besetzte Fledermausquartiere zu untersuchen. Nicht besetzte, aber quartierfähige Hohlräume sind dann zu schließen, um Quartierestörungen zu vermeiden. Bei Besatz ist die Rodung erst nach Verlassen des Quartiers umzusetzen.

**Gebäuderückbau**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei der Abriss der Bestandsgebäude zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der abzurückgebenden Gebäude dann keine aktuellen Brutnester der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

**Sanierung von Bestandsgebäuden**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei der Sanierung von Bestandsgebäuden eine Ökologische Baubegleitung und folgende Zeitplanung der Gebäudesanierung umzusetzen: Das Mauerwerk im Teilabschnitt „Mittel“ wird nachweislich von der Zwerg- sowie Mückenformelmaus zwischen August und Oktober abzuschieben. Vor Arbeiten am Mauerwerk ist zu prüfen, ob sich Tiere im Mauerwerk aufhalten. Hierzu sind die Mauerpartien und Fugen endoskopisch auf aktuellen Besatz zu prüfen und eine Ausdehnungsbohrung/Eingufßbohrung durchzuführen. Nach erfolgter Kontrolle mit negativem Befund sind gemäß Maßnahme (vorübergehende Verschluss, Verjüngung durch Belüftung, Abhängen des Mauerwerks mit Folie) durchzuführen, die einen erneuten Besatz vor Umsetzung der Arbeiten verhindern. Sollten die Sanierungs- und Abrissarbeiten erst in den Wintermonaten bzw. im Frühjahr erfolgen, sollte ein sicherergehalt - bis zur ersten Frostperiode gewartet und um ein Winterquartier von Fledermausarten handelt - bis zur ersten Frostperiode gewartet und in den folgenden zwei, drei und vier Nächten nach dieser Frostperiode nach schwärmenden Tieren Ausschau gehalten (Frostwarteverhalten). Kann das erprobte Bauelement nicht eingehalten werden, ist es möglich, die Baumaßnahme - unter ökologischer Baubegleitung, nach intensiver Kontrolle auf Besatz und eindeutig negativem Befund - auch im Sommer durchzuführen.
- 5. Externe Kompensationsfläche**

Das im Übergang von Wäldern zur Bebauung gelegene Grundstück, Gemarkung Betzdorf, Flur 4, Flurstück 1355, befindet sich im Eigentum der Stadt Betzdorf. Die Fläche umfasst insgesamt 3.305 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 1).

Im Zuge der externen Kompensation ist in einem neu gemähten Streifen parallel zur Franz-Josef-Magnus-Straße ein Streubestand zu entwickeln. Im Abstand von ca. 5 m zur Gemeindestraße sind 15 hochstammige, regionaltypische Obstbäume auf ca. 1.805 m<sup>2</sup> in Gruppen mit einem Austausch des Bodens zu pflanzen (H 30v m<sup>2</sup>, STU 16-18, s. Pflanzenverzeichnisliste). Die Bäume sind mit einem Dreißtel bis zum Ende der Entwicklungsphase zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Wilderobst-Faeh- und Schallschutz zu versehen. Einjährig Fertigstellungspläne und zweijährig Entwicklungspläne mit je 1 Pflegegang / Jahr. Fachgerechtes Auslichten der Kronen einschließlich Wundbehandlung, beginnend nach 3 Jahren, im Intervall von max. 3 Jahren. Die Baumstämme der Obstbäume sind alle 5 Jahre mit Stämmstiel zu stümpfen. Als Wurzelschutz gegen Wühlmausverbiss ist ggf. ein erdgarniertes Drahtgeflecht vorzusehen. Die hierbei gefundenen Steine sind zu Lesesteinhäufen aufzufahren.

Zur Entwicklung einer artreichen, mageren Mahwiese ist die heute getrimmte Streifenböschung einzuweichen und mit einer Regio Saatgutmischung artreiche Gemischwiese (30% Blumen, 70% Gras; z.B. der Fa. Regio-Hofmann GmbH oder gleichwertig) anzulegen. Die Wiese ist zweimal im Jahr zwischen dem 15.6. und dem 15.11. unter Beibehaltung von Saumstrukturen (einjährig, rotierend, auf 5-10% der Fläche) zu mähen. Das Mähgut ist abzuliefern. Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf der restlichen Fläche sind die Eichen und Birken hin zu einem standortgerechten, lichten Laubmischwald zu entwickeln.

Das Vorwäldgebiet aus Salweide und Brombeere ist zurückzuschneiden. Die Salweide kann als Totholzhaufen im Bestand verbleiben.

Die Maßnahmen sind mit dem Förster Altenkirchen sowie der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Altenkirchen abgestimmt und sind über einen staatsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Betzdorf und dem Investor gesichert.

Die Übereinstimmung dieser Plananfertigung mit dem vom Stadtrat der Stadt Betzdorf beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Betzdorf, den \_\_\_\_\_

Dienststempel: \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

## Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich im „Mitteilungsblatt“ der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebrardshain bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Betzdorf, den \_\_\_\_\_

Dienststempel: \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

## V. PFLANZLISTE ALS EMPFEHLUNG

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

### Laubbäume

Deutscher Name	Wiss. Name
Falsche Eiche	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rothle	Betula pendula
Hartriebe	Carpinus betulus
Rothbuche	Quercus robur
Pappel	Populus alba
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

### Sträucher

Deutscher Name	Wiss. Name
Hainbuche	Corylus avellana
Eingriffeliger Weidensp	Crataegus monogyna
Zwergelfeliger Weidensp	Crataegus laevigata
Ligular	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Handrosen	Rosa canina
Rharnkraut	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### Obstgehölze

Dampfer Karstapfel	
Dümlener Herbstrosenapfel	
Rote Stimmrosenapfel	
Kaiser Wilhelm	
Gelber Butterbirne	
Gold-Lise	
Palmstachelme	
Hanswursthage	
Wangenhemer Frühweithage	
Nancy-Abrafate	
Ludwig-Fröhe Kirnsche	
Große Freizeitschnecke	

### Wildobst

Deutscher Name	Wiss. Name
----------------	------------

**Einrichtnahme in Rechtsgrundlagen, Vorschriften, Normen und Regelwerke**

Die der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk - Mitte“ zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebrardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebrardshain, Fachbereich Bauen, Zimmer 212, H. Schumacher, eingesehen werden.

Projekt: **Stadt Betzdorf Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk - Mitte"**

Plan: \_\_\_\_\_ Gezeichnet: Fr

Blattgröße: 900 x 1600 mm Stand: 13.11.2023

Projekt-Nr.: PKO 21-019

Maßstab: 1 : 500 / 1 : 1.000

**FIRU** Schöckstraße 5 56608 Koblenz Tel: +49 261 91478-0 Fax: +49 261 91478-90 www.firu-mb.de