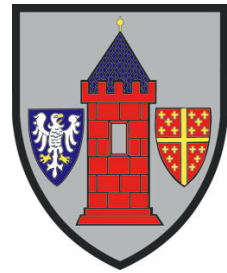


# STADT WESTERBURG



## Bebauungsplan

„Wäller-Park“, Westerburg

### Teil A: Textliche Festsetzungen

### Satzungsfassung

Stand 13.05.2014

#### **Bearbeitung:**

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

Telefon: +49 631 362 45 0

# I Rechtsgrundlagen

## Rechtsgrundlagen Bund:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1948).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung** - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-immissionsschutzgesetz**, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

**Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 2585).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

**Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388).

**Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 12. 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

## Rechtsgrundlagen Rheinland-Pfalz:

**Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S.47).

**Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl., S. 280).

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 28.05.2013, (GVBl. S. 139).

**Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz** - DSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 301).

**Landesabfallwirtschaftsgesetz** (LAbfWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert am 22.06.2012 (GVBl. S. 163).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

**Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. S. 402).

## II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den Baugebieten mit der Bezeichnung MI wird ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### 1.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel, Getränke, sowie in Form von
2. Einzelhandelseinrichtungen für Fabrik- und Werksverkäufe der auf dem jeweiligen Betriebsgelände produzierenden Betriebe / Handwerksbetriebe, die im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden und bei denen eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Die Betriebe müssen eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb aufweisen. Die Verkaufsfläche darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten und Tankstellen ist unzulässig.

1.1.4 Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.1.5 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen und Schaufenster mit Ausnahme von Sozialräumen (Toiletten u.ä.)

#### 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 Die Baugebiete mit der Bezeichnung GE1, GE 2a und 2b, GE 3 - 5, GE 6a und GE 6b sowie GE7 werden als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

- 1.2.2 Zulässig sind unter Beachtung der Festsetzung unter Ziffer 1.2.6 und 1.2.8:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.2.3 Ausschließlich im GE1 sind ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziffer 1.2.2 Tankstellen zulässig.
- 1.2.4 Ausnahmsweise können, unter Beachtung der Festsetzung unter Ziffer 1.2.5, zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  3. Einzelhandelseinrichtungen für Fabrik- und Werksverkäufe der auf dem jeweiligen Betriebsgelände produzierenden Betriebe / Handwerksbetriebe, die im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden und bei denen eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Die Betriebe müssen eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb aufweisen. Die Verkaufsfläche darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.5 In den Baugebieten mit der Bezeichnung GE3, GE4 und GE5 sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig.
- 1.2.6 Für die Baugebiete mit der Bezeichnung GE1, GE 2a und 2b, GE 3 - 5, GE 6a und GE 6b sowie GE7 sind folgende Nutzungen unzulässig:
1. UVP-pflichtige Vorhaben gem. Anlage 1 des UVPG und nach Landesrecht (§1 Abs. 9 BauNVO).
  2. Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (§ 1 (6) 1 BauNVO).
  3. Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 i. V. m. § 1 (9) BauNVO).
  4. Einzelhandelsbetriebe, außer die unter 1.2.4 als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Betriebe
- 1.2.7 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen und Schaufenster mit Ausnahme von Sozialräumen (Toiletten u.ä.)
- 1.2.8 Es erfolgt die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP), die in der Planzeichnung benannt sind.

### 1.3 GE 8 (§ 8 BauNVO)

- 1.3.1 Das Baugebiet mit der Bezeichnung GE 8 wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.3.2 Zulässig sind unter Beachtung der Festsetzung unter Ziffer 1.3.7:
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.3.3 Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als allgemein zulässig festgesetzt.
- 1.3.4 Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.3.5 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3.6 Im GE 8 sind folgende Nutzungen unzulässig:
1. UVP-pflichtige Vorhaben gem. Anlage 1 des UVPG und nach Landesrecht (§1 Abs. 9 BauNVO).
  2. Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (§ 1 (6) 1 BauNVO).
  3. Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 i. V. m. § 1 (9) BauNVO).
  4. Einzelhandelsbetriebe
- 1.3.7 Es erfolgt die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP), die in der Planzeichnung benannt sind.

### 1.4 Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.4.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung GI wird die Nutzung „Industriegebiet“ (GI gemäß § 9 BauNVO) festgesetzt. Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- 1.4.2 Zulässig sind unter Beachtung der Festsetzung unter Ziffer 1.4.4 und 1.4.5:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- 1.4.3 Die nach § 9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 nicht zulässig.
- 1.4.4 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelseinrichtungen für Fabrik- und Werksverkäufe der auf dem jeweiligen Betriebsgelände produzierenden Betriebe / Handwerksbetriebe, die im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden und bei denen eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Die Betriebe müssen eine deutliche flächen- und umsatzmäßige

Unterordnung zum Hauptbetrieb aufweisen. Die Verkaufsfläche darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

#### 1.4.5 Unzulässig sind:

- UVP-pflichtige Vorhaben gem. Anlage 1 des UVPG und nach Landesrecht (§1 Abs. 9 BauNVO)
- Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe, außer die unter 1.4.3 festgesetzten als ausnahmsweise zulässigen Betriebe

1.4.6 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen und Schaufenster mit Ausnahme von Sozialräumen (Toiletten u.a.)

1.4.7 Es erfolgt die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP), die in der Planzeichnung benannt sind.

### 1.5 Gliederung der Baugebiete

Die Baugebiete GE1, GE 2a und 2b, GE 3 - 5, GE 6a und GE 6b sowie GE7 und GE 8 sowie die Baugebiete mit der Bezeichnung GI werden nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen folgendermaßen gegliedert ( § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO):

In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK,k</sub> nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten dabei nur für die Richtungssektoren A, B und C.

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X= 426113 Y= 5602575 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

Richtungssektor A (53,6°/153,4°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor B (153,4°/204,7°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Richtungssektor C (204,7°/ 298,4°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente:

<b>Richtungssektor</b>	<b>Zusatzkontingent Tag [dB(A)]</b>	<b>Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]</b>
A	0	0
B	8	10
C	0	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.“

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Mischgebiet MI**

2.1.1 Im Mischgebiet MI wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der jeweiligen Vollgeschosse bestimmt und als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt.

### **2.2 Gewerbegebiete GE1, GE 2a und 2b, GE 3 - 5, GE 6a und GE 6b sowie GE7 und GE 8**

2.2.1 In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der jeweiligen Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt.

2.2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Bei Splitt-Level-Bauweise gilt das niedrigste Geschoss ohne Einbindung in das Erdreich als Erdgeschoss.

2.2.3 Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen ist in den Teilbereichen GE1, GE 2a und 2b, GE 3 - 5, GE 6a und GE 6b sowie GE7 und GE 8 zulässig.

2.2.4 Die Überschreitung für die in Ziffer 2.2.3 genannten Dachaufbauten darf auf bis zu 20% der Fläche des Baukörpers erfolgen.

### **2.3 Industriegebiet GI**

2.3.1 Im Industriegebiet GI wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der jeweiligen Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt.

2.3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Bei Splitt-Level-Bauweise gilt das niedrigste Geschoss ohne Einbindung in das Erdreich als Erdgeschoss.

2.3.3 Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen ist im Industriegebiet zulässig.

2.3.4 Die zulässige Höhe darf für die in Ziffer 2.3.3 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20% der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

## **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

## **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dabei gilt:

Bereich a: es sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

## **5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die Verkehrsflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 5.2 In den Teilgebieten mit der Bezeichnung MI und GE 2a und 2b, GE 3 - 5, GE 6a und GE 6b sowie GE7 und GE 8 sind private Verkehrsflächen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Anrechnung auf die GRZ zulässig.
- 5.3 Im GE 1 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt.

## **6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden sind durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt.

## **7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend den in den Schnitten auf der Planzeichnung dargestellten Umfang sowie Bodenverbesserungsmaßnahmen zulässig.

## **8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Es werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

- GFL 1: Für die mit GFL 1 bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgers mit Gas festgesetzt.
- GFL 2: Für die mit GFL 2 bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgers für Strom festgesetzt.
- GFL 3: Für die mit GFL 3 bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Versorger der hier neu zu verlegenden bzw. bereits bestehenden Versorgungsleitungen festgesetzt.
- GFL 4: Für die mit GFL 4 bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Wasserver- und Entsorger festgesetzt.
- GL 5: Für die mit GL 5 bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgers für Strom festgesetzt.

## **9 Grünordnerische und Landespflegerische Festsetzungen**

### **9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes werden sonstige öffentliche und private Grünflächen in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20, teilweise in Verbindung mit Nr.25a und b BauGB) festgesetzt.

- 9.1.1 Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der



jeweiligen Bauvorhaben durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsatz schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9.1.2 Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

1. Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
2. Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
3. Straßenbäume: Hochstämme, 18 - 20 cm Stammumfang
4. Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

9.1.3 Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist insgesamt unzulässig. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

9.1.4 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Realisierung von Fuß- und Wirtschaftswegen zulässig, sofern diese zur Pflege und Unterhaltung der Grünfläche erforderlich sind. Die Wege sind aus versickerungsfähigem Material zu gestalten.

9.1.5 Bei Pflanzungen und Maßnahmen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Anforderungen vorhandener bzw. neu zu errichtenden Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger vorzunehmen.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 in Verbindung mit Nr.25a und b BauGB)

9.2.1 Renaturierung von Fließgewässern und ihrer Säume (gem. Fachbeitrag Naturschutz: Maßnahme m1)

Zur Wiederherstellung der natürlichen Fließgewässerfunktionen sind auf den in der Planzeichnung mit **m1** gekennzeichneten Flächen folgende Teilmaßnahmen zu ergreifen:

1. Rückbau von Dränagemulden und -gräben zur partiellen Entwicklung von Feuchtwäldern,
2. Rückbau von Gewässer-Verbaumaßnahmen,
3. Entnahme von naturfernen Bestockungsgliedern innerhalb der flankierenden Gehölzbestände,
4. Freie Entwicklung begleitender Saumstrukturen, insbesondere der noch fragmentarisch vorhandenen Erlen- und Eschensäume hin zu naturnahen Bachuferwäldern

Die Maßnahmen schließen auch Freistellungen außerhalb der Gewässeraue mit ein - dort sollen sich infolge des Lichtzutritts hochstaudenreiche Krautbestände frisch-feuchter bzw. trocken-warmer Säume entwickeln. Gesetzliche Pauschalschutzflächen nach § 30 BNatSchG bleiben unberührt.

9.2.2 Renaturierung von Laubmischwaldbeständen (gem. Fachbeitrag Naturschutz: Maßnahme 2)

Zur Wiederherstellung der natürlichen Waldfunktionen sind auf den in der Planzeichnung mit **m2** gekennzeichneten Flächen folgende Teilmaßnahmen zu ergreifen:

1. Rückbau von Gräben und Dämmen,
2. Entnahme von naturfernen Bestockungsgliedern und
3. Gelenkte Entwicklung von Buche-betonten Laubmischwäldern

Die Maßnahmen schließen auch Freistellungen außerhalb der Gewässeraue mit ein - dort sollen sich infolge des Lichtzutritts hochstaudenreiche Krautbestände frisch-feuchter bzw. trocken-warmer Säume entwickeln. Gesetzliche Pauschalschutzflächen nach § 30 BNatSchG bleiben unberührt.

9.2.3 Herstellung von blütenreichem Extensivgrünland – flächig und als Saumgesellschaften (gem. Fachbeitrag Naturschutz: Maßnahme 4)

Zur Entwicklung von extensiv genutztem Offenland sind auf den mit **m4** gekennzeichneten Flächen folgende Teilmaßnahmen zu ergreifen:

1. Die Fläche ist als artenreiche Wiese zu entwickeln,
2. Neuanlagen sind durch lockere Initialeinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen (Einsaat mit einer extensiven Wieseneinsaat mit Kräuteranteil mit einem Saatgutaufwand von 20 g/m<sup>2</sup>),
3. die Flächenpflege hat als Extensivgrünland zu erfolgen,
4. Die Mahd ist max. 2 x jährlich (nach dem 15.07. und dem 30.09.) zulässig und
5. Düngung ist mit Ausnahme von Kompostgaben unzulässig.

9.2.4 Entwicklung von Waldrandgesellschaften (gem. Fachbeitrag Naturschutz: Maßnahme 6)

Zur Wiederherstellung natürlicher Saumstrukturen sind auf den mit **m 6** gekennzeichneten Flächen in einem 7,00 m breiten Geländestreifen in gelenkter Sukzession folgende Deckungsgrade zu erreichen:

Entwicklung von Wandrandgesellschaften mit folgenden Deckungsgraden:

10 %	Bäume II. Ordnung
25 %	35 % Sträucher
30 %	Krautsukzession
35 %	Magerwiesen

9.2.5 Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (gem. Fachbeitrag Naturschutz: Maßnahme 7)

Im Mischgebiet sowie dem GE8 sind private Zufahrten und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

Flächenbezug:

9.3 Bestehende versiegelte Flächen bleiben von dieser Regelung unberührt. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 9.3.1 Anlage von Sicht- und Trennpflanzungen aus Hochstammreihen (gem. Fachbeitrag Naturschutz: Maßnahme 3)
- In den von Ost nach West bzw. in den von Süd-West nach Nord-Ost verlaufenden Abschnitten der Planstraße B (Theo-Neeb-Straße) sind insgesamt 30 hochstämmige Laubbäume der Listen „A“ und / oder „B“ (oder Sorten hieraus) zu pflanzen. Die Anrechnung von zu erhaltenden Bestandsbäumen ist zulässig. Die Baumstandorte sind auf die technischen Erfordernisse vorhandener bzw. neu zu errichtender Leitungen sowie Grundstückszufahren anzupassen. Im Übrigen gelten die Vorgaben gem. der Festsetzung mit den Nummern 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3.
- 9.3.2 Mindestdurchgrünung privater Flächen ((gem. Fachbeitrag Naturschutz: Maßnahme 5)
- In den Misch- und Sondergebieten sind je 200 m<sup>2</sup> überschrittener nicht überbauter privater Grundstücksflächen mindestens
- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1 Baum I. Ordnung      | gem. Liste „A“ |
| oder                   |                |
| 1 Baum II. Ordnung     | gem. Liste „B“ |
| oder                   |                |
| 2 Obstbäume            | gem. Liste „E“ |
| und jeweils zusätzlich |                |
| 5 Sträucher            | gem. Liste „C“ |
- zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 9.4 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB) (gem. Fachbeitrag Naturschutz: Hinweis 1))
- 9.4.1 Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden weitere 3,7 ha Ausgleichsfläche benötigt.
- 9.4.2 Diese außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan "Wäller-Park" zugeordnet.
- 9.4.3 Entwicklung eines neuen Waldrandes außerhalb des Plangebietes
- Auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,7 ha der Flurstücke 6 (teilweise), 6/12 (teilweise) und 6/11 (teilweise) ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde entlang der östlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes ein neuer Waldrand in einer Entwicklungsbreite von 30 m herzustellen und zu entwickeln. Hierzu ist schlagreifes Holz zu entnehmen; die Fläche ist sodann mit einer gruppigen Initialbepflanzung von nicht unter 8 Pflanzen/m<sup>2</sup>, ausschließlich aus Pflanzen der Listen „B“ und „C“, zu bepflanzen. Das Naturdenkmal (ND-7143-510) „*Alte Buchen (Fagus sylvatica) am Franzosengrab „In der Hub“*“ ist von Rodungsmaßnahmen ausgeschlossen; die das Naturdenkmal bildenden Altbuchen sind über den Zeitraum von 10 Jahren freizustellen, so dass eine ausreichende Belichtung während der Reduktionsphase der Bäume gewährleistet ist. Der neue Waldrand ist im geschwungenen Verlauf auszubilden. Bis auf die vorzeitige Entnahme von Nadelbäumen ist die Maßnahme zeitlich gestreckt und mit deutlich angehobenem Endnutzungsalter der Laubbäume durchzuführen.

## 9.5 Pflanzenlisten

*Liste „A“ - Bäume I. Ordnung*

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

*Liste „B“ - Bäume II. Ordnung*

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnußbaum
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere

*Liste „C“ - Sträucher*

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa tomentosa</i>	-	Filzrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

*Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen*

<i>Clematis i. A.</i>	-	Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-	Kletterhortensie
<i>Lonicera i. A.</i>	-	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Parthenocissus i. A.</i>	-	Wilder Wein
<i>Vitis coignetiae</i>	-	Wilder Wein
<i>Vitis cult.</i>	-	Weinrebe
<i>Wisteria i. A.</i>	-	Blauregen

(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)

*Liste „E“ - Streuobst**Apfelsorten:*

Baumanns Renette	Goldpramäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario

Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour
Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	

*Birnensorten:*

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

*zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:*

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche  
und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

*Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken*

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Berberis i. A.</i>	-	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	-	Liguster, Rainweide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

wird ausgefüllt soweit erforderlich

### IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 30 BNatSchG bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

### V Hinweise

#### **Bodenverunreinigungen**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Kasernenstandort auch mit technischen Bereichen handelt, können Bodenverunreinigungen trotz durchgeführter orientierender Untersuchungen in Einzelfällen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten bzw. sonstigen Bodeneingriffen festgestellte Bodenkontaminationen sind unter gutachterlicher Begleitung fachgerecht zu sichern bzw. zu entsorgen. Das Vorgehen ist im Einzelfall mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Aufgrund der Kriegseinwirkungen ist grundsätzlich auch ein Verdacht für Munitionsreste und Blindgänger gegeben.

#### **Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet**

Das auf den Grundstücken von überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll dem weitgehend bestehendem Leitungssystem zugeführt und in den zentralen, mit einem Notüberlauf versehenen, Versickerungs- und Rückhaltemulden gesammelt werden. Es ist gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

### **Schutz des Oberbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

### **Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Die pauschal geschützten Bestände gemäß § 30 BNatSchG und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmen m1 und m2 sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen z.B. mobiler Bauzaun gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

### **Grenzabstände für Pflanzen**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

### **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

### **Boden und Baugrund**

"Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wäller-Park" zwar kein aktueller Bergbau unter Bergbauaufsicht erfolgt, sich aber die Bergwerksfelder "Christian IX", "Molsberg I" und „Aufklärung“, "Gute Hoffnung“, "Gershasen" und „Franz I befinden. Alle Bergwerksfelder sind bereits erloschen.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern "Christian IX“, "Molsberg I“, "Aufklärung" und „Gershasen" liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich der „Tiefe Wasserstollen" des Bergwerkes "Franz I". Dieser verläuft vom Stollenmundloch an ca. 200 m in nördliche Richtung durch das Plangebiet und hat eine Teufe bis ca. 15 m. Weitere Grubenbaue der Braunkohlegruben "Franz I" und "Christiane" grenzen im Norden an das Plangebiet an. Der Abbau von Braunkohle fand in diesen Bergwerken im Zeitraum von 1887 - 1924 in Teufen von ca.. 5 m bis ca. 15 m statt.

Die Dokumentationen zum Bergwerk "Gute Hoffnung" reichen von 1901 bis in das Jahr 1818 zurück. In dieser Zeit wurde umfangreich untertägig Braunkohle in Teufen von ca. 5 m bis ca. 50 m abgebaut. Westlich des Hülsbaches (im Geltungsbereich) ist das Stollenmundloch des "Alten Stollen" dokumentiert. Der "Alte Stollen" verläuft ca. 240 m in westlicher Richtung und endet in einem Versuchsschacht (Teufe ca. 8 m). Weitere Grubenbaue grenzen ebenfalls westlich an das Plangebiet an. Hier ist umfangreicher Abbau dokumentiert. Ferner befindet sich

der "Schacht Heinrich" unmittelbar süd-westlich des Geltungsbereiches. Über die Teufe oder Sicherung dieses Schachtes liegen keine weiteren Informationen vor.

Die Genauigkeit der erfolgten Angaben ist in Abhängigkeit von der Qualität der historischen Grubenrisse sowie den Höhenangaben des Risswerkes in Bezug auf die wahre Höhe der Tagesoberfläche zu bewerten. Anhand der Angaben aus der topographischen Karte wurden ca. 414 m zugrunde gelegt. Die Lagegenauigkeit beträgt +/-20 m.

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 m - 30 m bzw. von 30 m - 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Bei nicht dauerstandsichererfüllten Tagesöffnungen, können jederzeit die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt abgehen. Die Angaben zur Lage bzw. Teufe sind unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Rissen zu bewerten."

Es besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden hat.

Es wird deshalb die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers bei Neubauten, und Umbauten mit Laständerung zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen."

### **Landesstraße**

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke L 294 ist der in § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landstraße einzuhalten (Bauverbotszone). Dieser Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten oder Zugängen an die freie Strecke der L 294 zur Erschließung des Plangebietes wird von Seiten des Landesbetrieb Mobilität Diez nicht zugestimmt.

Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der L294 lückenlos einzufrieden.

Dem Straßengelände – insbesondere den offenen Gräben – dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der L 294 dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez nicht verändert werden.

### **Bahnanlagen**

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb darf keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Sichtverhältnisse auf die Signale dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Antragsunterlagen der dem Träger übersendeten Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit dem Träger abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Das Betreten des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahngelände zugeleitet werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zu Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende oder kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahngelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Vorhandener Baumbestand muss gefällt oder gekürzt werden, damit Gefahren für den Bahnbetrieb ausgeschlossen werden können.

Ein Überschwenken der Bahnanlage ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Straßen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc. ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, falls erforderlich, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend Instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Im Bereich Plangebietes verläuft teilweise eine Freileitungslinie, im unmittelbaren Grenzbereich rechts der Bahn. Diese Freileitung ist vor Beschädigungen jederzeit zu schützen.

### **Telekom**

Sollten Änderungen an telekomeigenen Kabeln erforderlich sein, ist Kontakt mit der Telekom aufzunehmen, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird der Träger diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an die ausführenden Unternehmer vergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen des Trägers durch eigenmächtig beauftragte Unternehmer nicht zulässig sind. Vor Baubeginn ist eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

### **Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange (gem. Fachbeitrag Naturschutz Hinweis 8)**

Bei allen baulichen Eingriffen ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für die Sicherung von Quartierstandorten und Niststätten gebäudebewohnender geschützter Arten (wie Fledermäuse und gebäudebesiedelnde Vogelarten). Bei wesentlichen Änderungen an Gebäudeverkleidungen und Dachkonstruktionen sind diese im Vorfeld auf Quartiernutzung durch Fledermäuse und auf Niststätten von Vögeln zu untersuchen. GGfs. sind im Vorgriff der Baumaßnahme Ersatzquartiere zu schaffen. Baumaßnahmen dürfen nur durchgeführt werden, wenn die festgestellten Quartiere unbesetzt sind. Da artenschutzrechtliche Vorgaben jeweils eingriffsbezogen sind, soll eine entsprechende Auflage in zu erteilende Baugenehmigungen aufgenommen werden. Es muss ein Nachweis vor Baubeginn erfolgen bzw. eine sonstige vertragliche Regelung getroffen werden.