

TEXTFESTSETZUNGEN

5 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

5.1 ENTWICKLUNG VON NISTPLÄTZEN UND QUARTIEREN FÜR VÖGEL UND FLEDERMÄUSE

Im Bereich des Kultur- und Landschaftsparks und/oder in der Ausgleichsfläche P 4 sind durch Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen neue Nistplätze und Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

5.2 NACHRICHTLICHE WIEDERGABE DER FESTSETZUNG NR. 7.7 DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOR DER 5. ÄNDERUNG: ENTWICKLUNG UND PFLEGE EINER EXTENSIVEN STREUBSTWIESE - ORDNUNGSBEREICH C

Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs C ist als extensive Streubstwieße zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiesenfläche ist mittels Ansaat (z.B. R.S.M. 7.2.1. mit Kräutern, oder gleichwertig) zu entwickeln und zweimalig pro Jahr zu mähen (nicht vor Anfang Juli) oder durch extensive Beweidung zu pflegen.

Hinweise: Zur Aushagerung der Fläche soll in den ersten drei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchgeführt werden.

Artenauswahl Streubstammbaum: Apfel, Mirabelle, Kirsche, Pflaume. Artenauswahl Wildobstarten: Wildbirne (Pyrus pyramida), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

DACHGESTALTUNG

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° extensiv zu begrünen.

Für alle anderen Dachausbildungen werden schieferfarbene Bedachungsmaterialien festgesetzt (z.B. Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachpappen). Es sind nur Dachflächen zulässig die den folgenden RAL-Nr. entsprechen: 7003 bis 7022.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für den Ordnungsbereich 6 (Containerstellflächen).

ENTFALL VON FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“ entfällt bezüglich des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans.

7.5 RÜCKBAU BESTEHENDER GEBÄUDE

Die in der Planzeichnung entsprechend mit einem X gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind entsprechend der Planzeichnung zurück zu bauen und zu entsorgen.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versiebt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Verrechnung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Es wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezweuge und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Drüpfestrich, wasserbetonte Decke, Rasenplätze, Schotterstein etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Archäologischer Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, weist in ihrer Stellungnahme vom 15.02.2024 auf Folgendes hin:

Im Bereich des räumlich benachbarten Kultur- und Landschaftsparks (GO „Behaerung/ gastronomisch-kulturelle Zwecke / Museen“) sind die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz schützenswerte archäologische Denkmäler bekannt, die zu erhalten sind.

Radonprävention: Zur Planung der 3. Bebauungsplanänderung liegt eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung in der Bodenluft, Bebauungsplan „Loreley“ - 3. Änderung“, erstellt am 20.08.2015 durch den Sachverständigen für Radon Dr. Joachim Kern vor.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 sowie DIN 19731 (i.a. Verwertung von Bodenmaterial und Erdauflage) nach Bodenhorizonten geordnet absetts vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erk- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 08.10.2015 zur 3. Bebauungsplanänderung wird ergänzend empfohlen: Bei Planungen, die bis an die Freikanten reichen, sollte die Standsicherheit dieser Bereiche vorab untersucht werden.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRRG (Grenzabstand von Einfluchtungen) und des § 44 ff. LNRRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen.

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

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogeleinschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorthängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionen zwischen Fahrzeugverkehr und inskribierenden Fledermäusen sollten für Außenleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Naturlumineszenzdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin (warm-weißes Licht) bis maximal 4000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Biene dienen.

Gestalterische Empfehlungen: Bei der Außengestaltung sollte grundsätzlich der „Leitfaden Farbkultur“ der Initiative Baukultur für das Wein- und Oberrheinland berücksichtigt werden. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, nur den Einbau blendfreier schwarzer Photovoltaikmodule mit dunklen Eindeckrahmen, alternativ in die Dachhaut integrierte PV-Elemente vorzusehen.

Höhenschichtlinien: Die Höhenanstellung erfolgt auf Grundlage einer tachymetrischen Geländeaufnahme und Bestandsvermessung durch Vermessungsbüro Hans Brot, Langgasse 9 56357 Nohren vom Juli 2015.

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

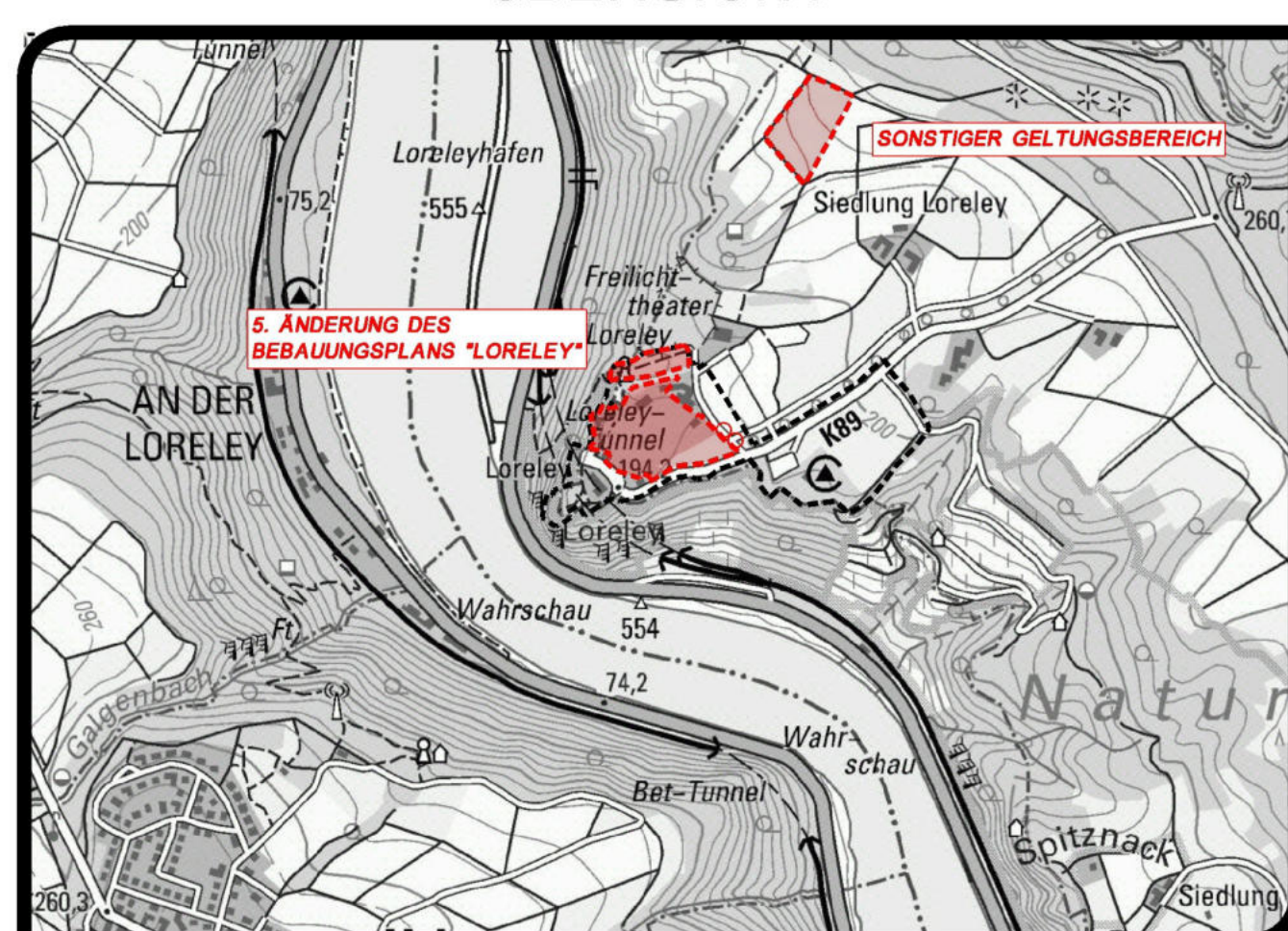
VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: 1. Katastervermerk, 2. Änderungsbeschluss. It details the planning process, including public participation and decision dates.

RECHTSGRUNDLAGEN

- List of legal references including BauGB, BauNVO, and various state laws (e.g., Landesbaugesetz, Landesstraßengesetz).

ÜBERSICHT



SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG BORNICH, FLUR 41, FLURSTÜCKE 21 IIV und 22 IIV, ca. 2.950 m², M. 1:2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Legend for symbols used in the plan: SO = Sondergebiet, M = Mischgebiet, 250 m² Grundfläche (GR) max., Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Grünflächen, Private Grünflächen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Ordnungsziffer, Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts.

TEXTFESTSETZUNGEN

SATZUNGSGEMÄSSE BESTIMMUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN:

Es gelten die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Loreley“ in der Fassung vor der 5. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“.

Zusätzlich gelten nachfolgende Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 5. Änderung treten außer Kraft:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

BAUGEBIET UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) und (3) und § 11 (2) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 5 ein SO-Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude mit Sanitäranlage und begleitenden Abstellflächen“ festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 6 ein SO-Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Containerstellfläche“ und mit der Zweckbestimmung „Mülltonnensammelplatz“ festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 7 ein SO-Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt.

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

2.1 GRÖSSE DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen beträgt: Ordnungsbereich 5: max. 250 m², Ordnungsbereich 6: Teilbereich Mülltonnensammelplatz: max. 50 m², Teilbereich Containerstellfläche: max. 30 m², Ordnungsbereich 7: max. 150 m²

TEXTFESTSETZUNGEN

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

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Ordnungsbereich 5: Maximal 1 Vollgeschoss. Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.

Als unterer Maßzungspunkt wird im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (östliche Außenfassade) definiert.

Ein Kellergeschoss ist zulässig, es wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Ordnungsbereich 7: Maximal 1 Vollgeschoss

Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt 5,00 m.

Als unterer Maßzungspunkt wird im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (nördliche Außenfassade) definiert.

3 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und (2) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Ordnungsbereich 5 und 7 zulässig. In allen anderen Ordnungsbereichen nur ausnahmsweise.

4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – KULTUR- UND LANDSCHAFTSPARK (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan im Stand der 3. Änderung zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Landschaftspark“ in Verbindung mit der vorliegenden Geltungsbereichsabgrenzung sind zusätzlich öffentliche Spiel- und Freizeitsportplätze bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 800 m² zulässig. Die sonstigen Festsetzungen zum „Kultur- und Landschaftspark“ im Stand der 3. Änderung gelten fort.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LORELEY"

PLANUNGSVERBAND LORELEY

Project information including: STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 4a (3) BAUGB, MASSSTAB: 1:1000, FORMAT: 120x60,90x108cm, PROJ.-NR.: 12 788, DATUM: 07.05.2026, BEARBEITUNG: KARST INGENIEURE GMBH, STÄDTTEBAU | VERKEHRSWESSEN | LANDSCHAFTSPLANUNG.