

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Textteil zum Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Hinweis: Die im Vergleich zur 1. Entwurfssfassung (Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) erfolgten Änderungen und Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|--------------|--|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Die allgemeine zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planurkunde und nach § 4 (1) und (2) der BauNVO. | § 4 (1) u. (2) BauNVO |
| 1.1.2 | Die in § 4 (2) Nr. 3 allgemein und in § 4 (3) Nr. 1 - 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe sind nicht zulässig. | § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Höhe baulicher Anlagen: | § 18 BauNVO |
| 2.1.1 | Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt: | |
| 2.1.2 | Als maximale Firsthöhen (FH) / maximale Attikahöhen (AH) wird im WA 1 / WA 2 / WA 3 (talseitige Erschließung) <ul style="list-style-type: none">• bei Satteldächern, versetzten Pultdächern/Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung > 15 bis 45° ein Maß von FH 11,00 m,• bei flachgeneigten Dächern, Pultdächern sowie (≤ 15 Grad) ein Maß von FH 9,00 m und• bei Flachdächern ein Maß von AH 8,00 m festgesetzt. | § 16 (2) Nr. 4 BauNVO |
| | Als maximale Firsthöhen (FH) / maximale Attikahöhen (AH) wird im WA 4 / WA 5 (bergseitige Erschließung) <ul style="list-style-type: none">• bei Satteldächern, versetzten Pultdächern/Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung > 15 bis 45° ein Maß von FH 9,00 m,• bei flachgeneigten Dächern, Pultdächern sowie Zeltdächern (≤ 15 Grad) ein Maß von FH 8,00 m und• bei Flachdächern ein Maß von AH 7,00 m festgesetzt. | |

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die Gebäudehöhe (**oberer Bezugspunkt**) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach bzw. die Attika bei Flachdächern am höchsten in Erscheinung tritt, vgl. Anlage E. 2. Prinzipschnitt.

Als **unterer Bezugspunkt** wird die Oberkante der Straßenachse der Straße „In den Ahlen“ ~~im Endausbau~~ (festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse, s. Planurkunde) rechtwinklig zum straßenseitigen Mittelpunkt des Gebäudes festgesetzt, vgl. Anlage E. 3. Prinzipskizzen. Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist bei Bedarf zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch Interpolieren zu ermitteln. Abweichend hiervon ist für die südlich des Wendehammers gelegenen Baugrundstücke, da vom straßenseitigen Mittelpunkt des Gebäudes kein rechter Winkel zur Straßenachse der zur Erschließung dienenden Planstraße gebildet werden kann, als unterer Bezugspunkt die nächstgelegene festgesetzte Ausbauhöhe zu wählen, vgl. Anlage E. 3. Prinzipskizzen.

- | | | |
|------------|---|---|
| 2.1.3 | Technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungseinrichtungen, Schornsteine und Satellitenanlagen auf dem Dach (insg. unter 10 % der jeweiligen Dachfläche) dürfen die Höhe nach Ziffer 2.1.2 um max. 2,00 m übersteigen. | §16 (5) BauNVO |
| 2.2 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Vollgeschosse | § 19 und § 20 BauNVO |
| 2.2.1 | Die zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GFZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich aus der Planurkunde. | § 19 und § 20 BauNVO |
| 2.2.2 | Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Bereich WA 1, WA 2 und WA 5 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 und im Bereich WA 3 und WA 4 eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. | § 19 (1) BauNVO
§ 20 (2) BauNVO |
| 2.2.3 | Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal II Vollgeschosse zulässig. | § 20 (1) BauNVO |
| 2.2.4 | Bei der Errichtung von Flachdächern ist die Entwicklung eines Staffelgeschosses oberhalb des II. Vollgeschosses unzulässig. | |
| 2.3 | Bauweise | § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 (2) BauNVO |
| 2.3.1 | Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. | § 22 (2) S. 1 BauNVO |
| 2.3.2 | Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Hiervon abweichend ist innerhalb der Flurstücke 224/1 und 224/2 auch eine Bebauung mit jeweils einer Doppelhaushälfte zulässig, s. Planzeichnung. | § 22 (2) S. 3 BauNVO |

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO
- 2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 (1) BauNVO
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 3.1 Es sind max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- 3.2 Es ist nur 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 4. Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14 (2) BauNVO
- 4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 5. Garagen und Carports** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO
- 5.1 Garagen und seitlich geschlossene Carports sind mit einem Mindest-Abstand von 5,00 m und seitlich offene Carports mit einem Mindest-Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche (s. Planzeichnung) herzustellen. Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

- 1. Einfriedungen** § 88 (1) Nr. 3 LBauO
- 1.1 Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen nur in Form von
- Laubgehölzhecken,
 - Holzzäunen,
 - nicht glänzenden Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen,
 - Mauern (≤ 0,80 m)
 - einer Kombination aus den genannten Formen
- und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind diese Formen von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m unter Einhaltung des Nachbarrechts zulässig.

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Insbesondere von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes und von Wirtschaftswegen ist das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) zu beachten.

1.2 Die straßenseitigen baulichen Zaun-Einfriedungen sind nur in Form von transparenten Anlagen (ohne Sichtschutzelemente) zulässig.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

2.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen - möglichst zusammenhängend - anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

3. Dachformen und Dachneigung

3.1 Es sind ausschließlich Satteldächer, versetzte Pultdächer /Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung > 15° bis 45° sowie Flachdächer inkl. flachgeneigte Dächer, Pultdächer sowie Zeltdächer (≤ 15°) zulässig.

Die Dachneigung ist auch bei der Anbringung / Errichtung von Solaranlagen zu beachten.

3.2 Abweichend hiervon sind bei Flach-, Pult- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung jeweils ≤ 10 Grad) aufgeständerte Solaranlagen zulässig.

3.3 Die Errichtung von Tonnendächern ist unzulässig.

4. Stützmauern und Böschungen

4.1 Stützmauern sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer max. Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Mit Geländeoberfläche ist hier die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche gemeint.

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25
BauGB; § 9 (4) BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7
LBauO

1. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf privaten Flächen

1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahme zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in der Anlage E dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Die festgesetzten Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind aber zulässig.

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88
(1) LBauO Nr. 7 und § 9 (1)
Nr. 25 a BauGB

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 40 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Von diesen 40% Mindestbegrünungsfläche sind mindestens 10 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage E. Artenliste 1 bis 3.)

Je Baugrundstück sind zusätzlich mindestens zwei einheimische Laubbäume zu pflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste, Anlage E. Artenliste 1 bis 2).

Die unter C 2.2. örtlich festgesetzte Anpflanzung einer Hecke kann flächig auf die o.a. Mindestbegrünungsfläche mit standortgerechten Gehölzen angerechnet werden.

2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.2.1 Die Fläche mit der Ordnungsziffer ① ist durch Anpflanzung einer mindestens einreihigen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,5 m anzulegen und zu unterhalten (Pflanzenvorschlagsliste, s. Anlage E, Artenliste 3).

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

3. Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7
LBauO

3.1 Bei Pultdächern, Flachdächern sowie bei gering geneigten Dachflächen (≤ 10 Grad) sind mindestens 80 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Baugrundstückes (mindestens) extensiv zu begrünen¹, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert $< 0,5$ Cs erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Die Begrünung mit höherwachsenden Pflanzen ist zulässig.

3.2 Aufgeständerte Solaranlagen sind auch auf den zu begründenden Dachflächen zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen (E 1 – E4)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die in der **Planzeichnung** festgesetzten und in der **Anlage 3** aufgeführten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

E 1 Waldumwandlung (Gemarkung Nornborn, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 75/2)

Umwandlung von Sonstige Laubmischwälder (Bestand aus haupts. Bergahorn) in Waldrand auf ca. 544 m²

Anlage eines Waldrandes (Breite ca. 10 m):

- Sträucher: Wild-Rose, Faulbaum, Roter Hartriegel, Haselstrauch, Schw. Holunder, Traubenholunder, Kornelkirsche, Weißdorn

¹ unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

E 2 Waldumwandlung (Gemarkung Nornborn, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 74)

Umwandlung von Fichten mit >20% Laubgehölze in Pionierwald auf ca. 5.133 m²

Davon auf ca. 3.413 m²:

- Entnahme der Fichten, dann freie Sukzession
- Bei übermäßigem Hochkommen von Fichtenverjüngung, Entnahme der Nachkömmlinge
- Innerhalb der ersten Waldgeneration keine Durchforstung aus wirtschaftlichen Interessen

Davon auf ca. 1.720 m² (Doppelkompensation mit Waldausgleich):

- 8 punktwirksame Kleinstpflanzungen (Klumpen) à 40 Laubbäume. Das Zentrum der Kleinstflächen bilden Traubeneichen, im Randbereich sind Hainbuchen und Erle oder Winterlinde einzubringen, ferner ist Spitzahorn zu pflanzen. Die Zwischenräume zwischen den Kleinstflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Bei der Pflanzenbeschaffung der zum Waldbau erforderlichen standortheimischen Baumarten ist auf herkunftsgesichertes Vermehrungsgut nach den Herkunftsempfehlungen von Landesforsten Rheinland-Pfalz zu achten.

E 3 Waldumwandlung (Gemarkung Nornborn, Flur 2, Flurstück 71)

Umwandlung von Fichten mit <5% Laubgehölze in Waldrand auf ca. 3.356 m²

Anlage eines Waldrands (Breite ca. 30 m):

- Zonierung: 5 m Krautsaum | 10 m Sträucher und Bäume II. Ordnung | 15 m Bäume I. Ordnung
- Zone Sträucher und Bäume II. Ordnung: Wilde Rose, Faulbaum, Roter Hartriegel, Haselstrauch, Schw. Holunder, Traubenholunder, Kornelkirsche, Weißdorn zu je 10 % und Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere/Speierling/Elsbeere zu je 5 %
- Zone Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Wildkirsche, Walnuss zu je 20% und Elsbeere, Mehlbeere, Speierling zu je 33 %
- Oder, wenn die Zone I. Ordnung schmaler wird, wegen einer zweiten Zone Bäume II. Ordnung und Sträucher, dann nur Stieleiche, Wildkirsche, Walnuss zu 33 %

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

E 4 Grünlandaufwertung (Gemarkung Nornborn, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 22)

Umwandlung von Intensivgrünland in eine mäßig artenreiche Fettwiese auf ca. 4.200 m² sowie Neuanpflanzung von zwei Obstbäumen auf der genannten Fläche (südlich des angrenzenden Wirtschaftswegs).

- Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr zwischen dem 1. Juni und dem 15. Juli und ein weiterer Schnitt acht Wochen später.
- Alternativ Beweidung möglich in den o.g. Zeiträumen, entsprechend einem Druck von einer Großvieheinheit je Hektar im Jahresdurchschnitt.
- Das Schnittgut ist immer abzuräumen, um die Fläche auszumagern.
- Schleppen des Grünlands ist bis zum 31. März zulässig.
- Das Einsetzen von Düngemitteln (auch Wirtschaftsdünger) und Pestiziden ist nicht zulässig.

Neuanpflanzungen: Neuanpflanzung von zwei regionaltypischen Obstbäumen der alten Sorten wie zum Beispiel des Kulturapfels (*Malus domestica*) „Rheinische Schafsnase“, „Kaiser Wilhelm“, „Jakob Lebel“ oder „Winterrambur“.

Pflanzqualität: Halbstamm, Stammhöhe 100-120 cm

5. Zuordnung von Ausgleichsflächen

§ 9 (1a) BauGB und
§§ 135 a - c BauGB

Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 13.233 m² erfolgen auf folgenden Grundstücken der Gemarkung Nornborn:

- Flur 2, Teilfläche aus 75/2 (E 1); insg. 544 m²
- Flur 2, Teilfläche aus 74, (E 2); 5.133 m²
- Flur 2, Flurstück 71 (E 3); 3.356 m²
- Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 22 (E 4); 4.200 m²

Auf den benannten Flurstücken sollen jeweils Waldumwandlungen sowie Grünlandaufwertung als externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insg. **84.177 Biotopwertpunkten (BW)** werden hiermit dem durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriff wie folgt zugeordnet:

- Baugebiet WA 1 +2 +5: 13,78 BW/m² Baugrundstück
- Baugebiet WA 3 +4: 12,08 BW/m² Baugrundstück
- Öfftl. Verkehrsfläche: 16,81 BW/m² Verkehrsanlage

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend anteilmäßig auf Grundlage der neu zu bildenden bzw. gebildeten Baugebietsgrundstücke. Z.B. hätte ein Baugrundstück im Bereich WA 1+2+5 mit einer Größe von 500 m² demnach den Kostenanteil für 6.890 BW an den Gesamtkosten der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 84.177 BW zu tragen.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, Hinweise und Empfehlungen

§ 9 (6) BauGB

Maßnahmen zum Artenschutz: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

A 1 CEF: Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Quartierstandorte für Fledermäuse an Obstbäumen im Umfang von 5 höhlenbesitzenden Bäumen mit Fledermausquartierpotenzial sind im angrenzenden Halboffenland und/oder Waldflächen mindestens eine Vegetationsperiode vor Rodung der Bäume mindestens 15 geeignete Kunsthöhlen (10 Spaltenquartiere und 5 Raumkästen) anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu reinigen und abgängige Kästen sind zu ersetzen. Zur Vermeidung von Tötungen im Zuge der Rodungsmaßnahme sind die Gehölze vor der Rodung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen (s. Vermeidungsmaßnahmen V3).“

Diese Maßnahme wurde im Februar 2023 umgesetzt. Die genauen Positionen der einzelnen Kästen für Vögel und Fledermäuse sind in der Abbildung 9 des Umweltberichts dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz

V 1 Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen.

V 2 Zur Kompensation des Verlustes der potenziellen Nistplatzstrukturen an Obstbäumen und Feldgehölzen sind für die 5 entfallenden Bäume mit Nistplatzstrukturen im Verhältnis 1:3 insgesamt 15 Nistkästen in angrenzenden Flächen

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

oder innerhalb des Neubaugebietes im öffentlichen Raum anzubringen. Dabei sind 5 Kästen als Halbhöhlenkästen für Gebäude- und Höhlenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Feldsperling) und 10 Kästen (je 5 mit Fluglochweite 26 und 32 mm) als Meisenkästen anzubringen.

Die Hangorte der 15 Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und der 15 Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in einer Karte darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Hinweis: Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt, siehe Abbildung 9 im Umweltbericht.

Zwei Höhlennistkästen für den Feldsperling werden nachträglich umgehängt und an die Neuanpflanzungen, alternativ an einen Pfahl, auf der externen Ausgleichsfläche E 4 aufgehängt.

V 3 Die Rodung der im Plangebiet stockenden Altbäume mit Höhlenvorkommen ist zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktionsphase durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 1 ergibt sich ein Zeitraum von 15. November bis 29. Februar. Vorsorglich sollte vor den Fällarbeiten eine Inspektion der Höhlen auf Fledermausvorkommen durchgeführt werden. Ggf. vorhandene Individuen sind durch einen Fachmann zu entnehmen und an eine geeignete Stelle umzusetzen (z. B. Winterkasten).

Da die Umsetzung der Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), hier **A 1 CEF** (Anbringen von mindestens 15 geeignete Kunsthöhlen (10 Spalten-Quartiere und 5 Raumkästen) im angrenzenden Halboffenland und/oder Waldflächen mindestens eine Vegetationsperiode vor Rodung der Bäume) und die Vermeidungsmaßnahme **V 2** (Anbringen von 15 Nistkästen in angrenzenden Flächen oder innerhalb des Neubaugebietes im öffentlichen Raum) durch die zukünftigen Grundstückseigner realistischer Weise nicht zu erwarten ist, wird die fachliche und zeitgerechte Umsetzung dieser Maßnahmen im Sinne der „Umsetzbarkeit des Bebauungsplans“ durch die Ortsgemeinde Nornborn sichergestellt.

V 4 Zum Schutz der Insektenfauna sind im Falle einer Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anzahl der notwendigen Stellplätze: Hinsichtlich der Anzahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Nornborn zu beachten.

Archäologie / Erdgeschichte: Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgen archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge:

Empfehlung: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (hier Dachflächen) sollte bei Neubauvorhaben als Brauchwasser gesammelt und als solches genutzt werden. Für das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollten ausreichend dimensionierte Zisternen vorgesehen werden.

Grundsätzlich ist § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

In der Landschaftsanalyse des Landesamtes für Umwelt (LfU) sowie in der dazugehörigen Karte „Sturzflutgefahren-

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

karten für Rheinland-Pfalz“ sind für den konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Ahlen“ keine direkten Gefährdungen durch extremen Starkregen über 4 Stunden (SRI10, 4 Std.) dargestellt.

Es wird empfohlen, oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Wege mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Hinweise der Verbandsgemeinde Montabaur zum Entwässerungssystem, zum Anschluss- und Benutzungszwang, den Vorgaben zu Errichtung und zum Betrieb von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen:

Gemäß § 54 bis 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 57 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) – in der jeweils geltenden Fassung – erfolgt die Sammlung und die leitungsgebundene Beseitigung des im öffentlichen Straßenbereich und privaten Grundstücksbereich anfallenden „Niederschlagswassers“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Ahlen“ durch die Verbandsgemeinde Montabaur ausschließlich im sogen. „Trennsystem“.

„Niederschlagswasser“ ist das aus dem Bereich von bebauten und/oder befestigten Flächen in öffentliche Abwasseranlagen abfließende und zum Fortleiten gesammelte Wasser (§ 54 Absatz 1 Nr. 2 WHG und § 2 Nr. 2 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Montabaur (AES) in der jeweils geltenden Fassung).

„Trennsystem“ bedeutet, dass das auf den privaten Baugrundstücken und der öffentlichen Erschließungsanlage der Ortsgemeinde Nornborn anfallende Niederschlagswasser in einem gemeinsamen Hauptkanal – getrennt von dem auf den Baugrundstücken anfallenden Schmutzwasser – gesammelt und abgeleitet wird. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser wird in einem getrennten öffentlichen Hauptkanal gesammelt und fortgeleitet.

Die Verbandsgemeinde Montabaur stellt den für den erstmaligen Anschluss eines Baugrundstückes notwendigen Grundstücksanschluss gemäß § 10 Absatz 1 der AES entsprechend dem von ihr vorgehaltenen Trennsystem bereit.

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Dazu wird jeweils ein Grundstücksanschluss für Schmutz- und für Niederschlagswasser im öffentlichen Verkehrsraum bis zur privaten Grundstücksgrenze verlegt. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser über seine private „Grundstücksentwässerungsanlage“ nur in die jeweils dafür bestimmten Grundstücksanschlüsse der Verbandsgemeinde Montabaur einzuleiten. „Grundstücksentwässerungsanlage“ im Sinne von § 2 Nr. 6 der AES sind Einrichtungen, die der Sammlung, Vorbehandlung, Prüfung und Ableitung des Abwassers auf den Privatgrundstücken bis zum Grundstücksanschluss dienen

Dazu gehören insbesondere Leitungen, die im Erdreich oder in der Grundplatte verlegt sind und das Abwasser dem Grundstücksanschluss zuführen, Revisionsschächte, zugelassene Kleinkläranlagen und geschlossene Abwassergruben sowie Abscheider. „Grundstücksanschluss“ im Sinne von § 2 Nr. 3 der AES ist der im öffentlichen Verkehrsraum verlegte Kanal - hier die Grundstücksanschlüsse im Trennsystem - zwischen dem öffentlichen Abwasserkanal und der privaten Grundstücksgrenze.“

Bergbau / Altbergbau: Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund: Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bei Eingriffen in den Baugrund wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeoldG): 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. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Altablagerungsstelle „Auf dem Höhenscheid“: Im Süden grenzt das Plangebiet an die Altablagerungsstelle „Auf dem Höhenscheid“ (Nr. 143 04 055-0201) an. Sofern es in diesem Bereich zu Bodenauffälligkeiten kommt, ist dies der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur, zu melden und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen: Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen und Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Unterirdischen Kabeltrasse der Energieversorgung Mittelrhein AG (evm): Innerhalb der in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der evm zu belastende Fläche ist zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit und zur Vermeidung von Beschädigungen der Netzanlage diese Fläche von Gehölzanpflanzungen und einer Überbauung freizuhalten.

Brandschutz: Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können zum Beispiel folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 150 m),
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
- unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230,

Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210.
-

DIN-Vorschriften und Regelwerke:

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur (Konrad-Adenauer-Platz 8; 56410 Montabaur) eingesehen werden.

Anlage E.

Anlage 1: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen C. (als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen

Acer platanoides (in Sorten)	Spitzahorn (in Sorten)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Artenliste 2

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Mespilus germanica	Mispel
Malus sylvestris	Europäischer Wildapfel / Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus domestica	Speierling
Acer campestre	Feldahorn
Salix caprea	Salweide

Artenliste 3

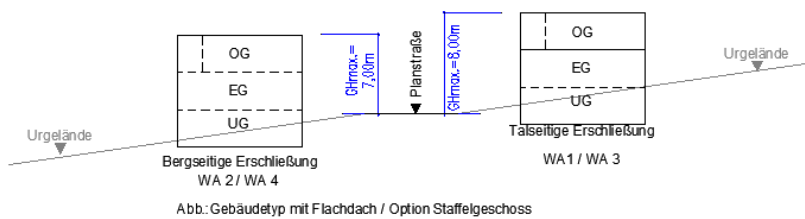
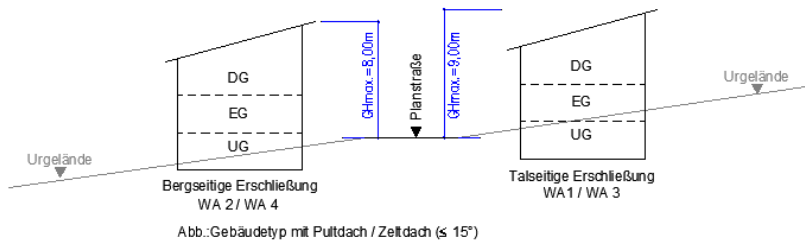
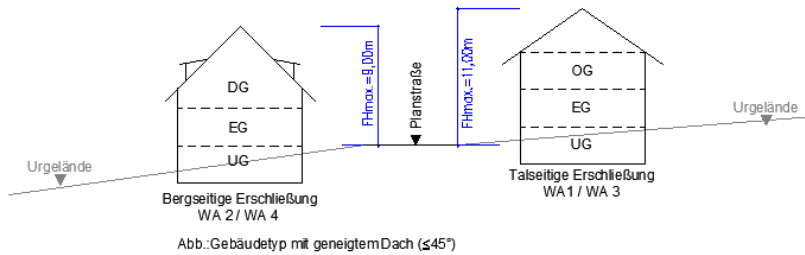
Sträucher, verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

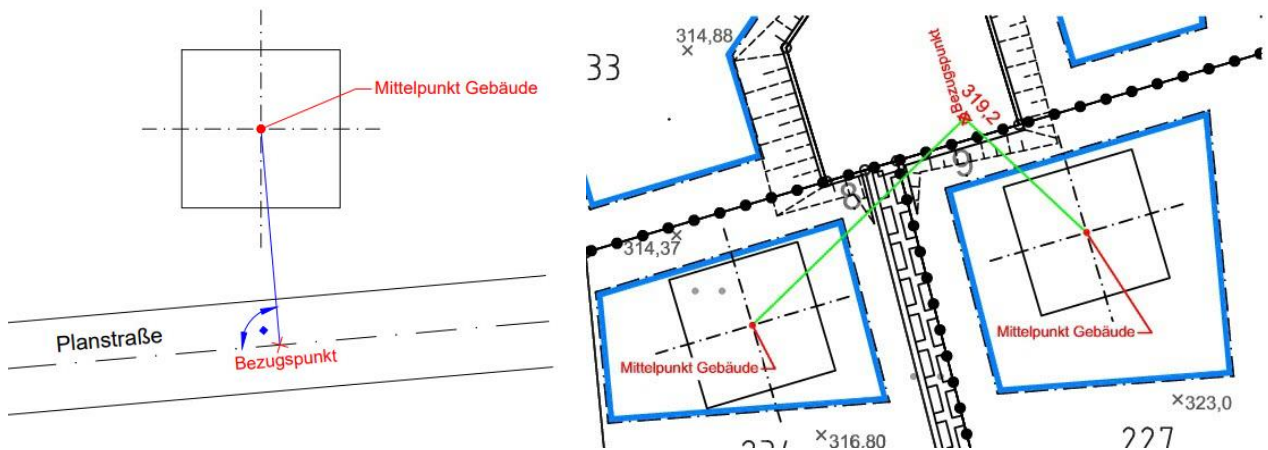
Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 2: Prinzipschnitt (Beispiel) zu Tz. A.2.1



Anlage 2: Prinzipdarstellungen (Beispiel) zu Tz. A.2.1 und für die südlich des Wendehammers gelegenen Baugrundstücke



Bebauungsplan „In den Ahlen“ der Ortsgemeinde Nornborn

Entwurfssfassung erneute Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenachse der Straße „In den Ahlen“ im ~~Endausbau~~ (festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse, s. Planurkunde). Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist bei Bedarf zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch Interpolieren zu ermitteln.

Anlage 3: Größe/ Verfügbarkeit und Lage der nach der „Eingriffsregelung“ erforderlichen externen Ausgleichsflächen

Für die folgenden Bereiche werden „externe“ Ausgleichsmaßnahmen nach der „Eingriffsregelung“ gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzt.

Fläche	Gemarkung	Flur	Flur Nr.	Eigentümer	Größe ¹ [m ²]
E 1	Nornborn	2	Teilfläche aus 75/2	Ortsgemeinde Nornborn	544
E 2	Nornborn	2	Teilfläche aus 74	Ortsgemeinde Nornborn	5.133
E 3	Nornborn	2	71	Ortsgemeinde Nornborn	3.356
E 4	Nornborn	2	Teilfläche aus 22	Ortsgemeinde Nornborn	4.200
	Gesamt				13.233

¹ Die Flächengröße wurde z.T. graphisch ermittelt.