

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zum Bebauungsplan**

**"Im Fastnachtsstück – An den weissen Wacken III“,  
Stadt Mayen**



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	4
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	4
1.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
1.5	Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 127 und § 135 a-c BauGB)	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	5
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	5
2.2	Werbeanlagen	6
3.	Naturschutzfachliche Festsetzungen	6
3.1	Ausgleichsmaßnahmen	6
3.2	Ersatzmaßnahmen	8
3.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
3.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
4.	Hinweise	13



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

#### 1.1.2 Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten von Nutzungen (§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

#### 1.1.3 Zulässigkeiten

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet in Teilflächen (TF) mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche A (Nordwest):	$L_{EK, \text{tags}}$	=	53 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, \text{nachts}}$	=	40 dB(A)/m <sup>2</sup>

Teilfläche B (Südost):	$L_{EK, \text{tags}}$	=	56 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, \text{nachts}}$	=	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

Für die im Plan dargestellten Gebiete liegenden Immissionsorte darf in der Gleichung (6 und 7 der DIN 45 691) das Immissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK} + L_{EK, \text{zus}}$  ersetzt werden.

Darüber hinaus wird für das gesamte Plangebiet nach DIN 4109 basierend auf dem Schallschutzgutachten der Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Das hierfür erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Büroräume o. ä.) ist bei der Bauausführung zu beachten.

#### 1.1.4 Unzulässigkeiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO) sind ebenfalls unzulässig.

Gleiches gilt für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauGB).



Die in Gewerbegebieten zulässigen Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

#### **1.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Anlagen für die Außenwerbung sowie sonstige bauliche Anlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 (5) BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie Anlagen der Außenwerbung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,8.

##### **1.2.2 Baumassenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 21 BauNVO)**

Die Baumassenzahl beträgt maximal 6,0.

##### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe: max. 8,00 m.

Die Gebäudehöhe wird als *Oberkante der Dachkonstruktion* definiert.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigausbau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche lotrecht in Gebäudemitte.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw.) ist zulässig.

#### **1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.



#### **1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

#### **1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten des AWB sowie der ENM festgesetzt. Sie dienen der Sicherung vorhandener Kanäle und Leitungen.

Der Eigenbetrieb/die ENM erhält für die genannten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Bebauung der dargestellten Flächen -auch mit Nebenanlagen- ist unzulässig. Anpflanzungen jeder Art sowie Oberflächenbefestigungen sind nur mit Genehmigung des Eigenbetriebs zulässig.

##### Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf den privaten Grundstücksflächen ist im Grundbuch einzutragen.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

#### **1.6 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 127 und § 135 a-c BauGB)**

Die Maßnahme AM2 gemäß § 9 (1) Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB wird den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Maßnahmen AM1 sowie die Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB werden den Gewerbebauflächen zugeordnet.

#### **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

##### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

An Fassaden und Dächern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig. Weiße Fassaden sind zulässig.



Hinweis:

Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer/begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.

## 2.2 Werbeanlagen

Neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

## 3. Naturschutzfachliche Festsetzungen

### 3.1 Ausgleichsmaßnahmen

AM1 Umpflanzung  
§9 (1) Nr. 25 b BauGB

Gemäß Plan sind Hecken anzulegen.

Dabei sind Heckenabschnitte von mind. 8 m Länge mit Baumpflanzungen in offenen Bereichen von 5- 8 m Länge zu wechseln, so dass insgesamt zwar eine geschlossene, jedoch aufgelockerte Bepflanzung entsteht. Saumbereiche zu Verkehrsflächen sind in einer Breite von ca. 1,00 m zu belassen. Diese und die übertrauften, unbepflanzten Flächen sind mit einer Saatgutmischung für kräuterreichen Landschaftsrasen (z.B. RSM 8.1) einzusäen und durch eine Herbstmahd zu pflegen.

Die verwendeten Gehölzarten sind den Pflanzenlisten des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecken sind wie folgt anzulegen:

Es sind 3-reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A D B B C -----  
  A D D B C C Rapport  
A A D B B C -----
```

A Cornus sanguinea - Hartriegel  
B Ligustrum vulgare - Liguster  
C Corylus avellana - Haselnuss  
D Prunus spinosa - Schlehe



Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt  
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Die Gesamtfläche beträgt 2.650 qm.

Durch diese Maßnahme werden vor allem Landschaftsbildbeeinträchtigungen reduziert. Dazu kommen günstige klimatische Wirkungen, eine Kompensation von Gehölzverlusten und die Schaffung von Rückzugsflächen für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

AM2 Rückhaltefläche  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Gemäß Plan ist ein Bereich für die Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser vorgesehen.

Das Rückhaltebecken ist als unbefestigtes Erdbecken zu gestalten und mit einer Landschaftsrasensaatgutmischung (RSM 8.1) einzusäen.

Die umliegenden Flächen sind als Grünland dauerhaft zu unterhalten und extensiv durch eine Herbstmahd zu pflegen (alternierendes Mähen alle 3 – 5 Jahre). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Weidenutzung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Gehölzpflanzungen sind in Abstimmung mit der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zulässig.

Zur Förderung der Lokalpopulationen Mauereidechse und Schlingnatter werden Kleinstrukturen vorgesehen.

Dies können beispielhaft sein:

- Steinschüttungen zur Verbesserung der Habitatstruktur; Südost bis Südwest exponiert
  - Grundfläche von Steinschüttungen mindestens 15-30 m<sup>2</sup>
  - autochthones Gesteinsmaterial
  - Bei der Anlage von mehreren Steinschüttungen sollte der Abstand zwischen diesen nicht mehr als 30 m betragen.
- Anlage verschiedenartiger Versteckstrukturen
  - Holzstapel mit mind. 2 Raummetern, mit Folie abgedeckt
  - Steinhaufen: ca. 10 Steine mit 30-50 cm Kantenlänge, auf nährstoffarmem Substrat ausgebracht; bei der Anlage von Steinhaufen ist eine Mindestgrundfläche von 10 m<sup>2</sup> zu empfehlen
  - Reisighaufen: ca. 1 m lange Teilstücke, mind. 1 m<sup>3</sup>, mit Draht oder Stahl gebündelt
  - Evtl. eingesenkte Steinhaufen als Winterquartier: 1 m tiefe Grube, ca. 1 m hoher Haufen über Geländeneiveau

Die Gesamtfläche beträgt 3.000 qm.



Durch diese Maßnahme werden vor allem die Beeinträchtigungen durch Versiegelung reduziert. Die Entwicklung von ungleichaltrigen Wiesen-/Hochstaudenstadien ist eine Kompensation zum Verlust von Offenlandflächen.

### 3.2 Ersatzmaßnahmen

EM1 – EM4 Entwicklung von Offenlandflächen  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Flächen für Ersatzmaßnahmen liegen im FFH-Gebiet 5609-301 „Unterirdisch stillgelegte Basaltgruben Mayen u. Niedermendig“ und im VSG 5609-401 „Unteres Mittelrheingebiet“ sowie im Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Für das FFH-Gebiet besteht ein Bewirtschaftungsplan aus dem Jahr 2017. Außerdem existiert ein Pflege- und Entwicklungsplan für das „Naturschutzgroßprojekt Fledermaus-habitate in der östlichen Vulkaneifel“ aus dem Jahr 2007, der vom Naturschutzbund Deutschland, gefördert durch das Land Rheinland-Pfalz und das Bundesamt für Naturschutz erstellt wurde.

Deren Ziel, die Entwicklung eines artenreichen Mosaiks aus Schluchtwäldern, Hecken und Trockenrasen mit Felswänden etc. als Biotop wurden bei der Aufstellung der Ersatzmaßnahme zugrunde gelegt. Es sollen u.a. vorhandene Trockenrasen, Hochstaudensäume und -fluren erhalten und flächenhaft vergrößert werden. Offene Flächen sind durch gezielte Entnahme von Gebüsch in ihrem Bestand zu sichern und zu entwickeln. Durch regelmäßige Freistellung und korrigierenden Maßnahmen soll dies auf Dauer erhalten bleiben und so ein insektenreiches Jagdhabitat für Fledermäuse bieten.

Auch wenn die Maßnahmen zur Biotopentwicklung vorrangig auf den Erhalt und die Entwicklung des Jagdhabitats von Fledermäusen abzielen, so stellen doch die Maßnahmen keine Gefährdung des Schutzzieles des Vogelschutzgebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ dar.

Im Bewirtschaftungsplan wird ausgeführt:

„Für das FFH-Teilgebiet Mayen, das sich ebenfalls mit dem Vogelschutzgebiet 5609-401 überschneidet, sind neben dem Brutvorkommen des Uhus auch Heidelerche und Neuntöter nachgewiesen. Bereits bei der Erstellung des Pflege- und Entwicklungsplans für das Naturschutzgroßprojekt sind diese Vorkommen bei der Bewirtschaftung und Entwicklung des Geländes berücksichtigt. Die vorgeschlagene Bewirtschaftung sollte sich deshalb nicht nur positiv auf die Fledermauspopulation, sondern auch auf die Vorkommen von Uhu, Heidelerche und Neuntöter auswirken.“

Es konnten teilweise Maßnahmen des detaillierten Pflege- und Entwicklungsplanes übernommen werden. Durch die im letzten Jahrzehnt vorangeschrittene Verbuschung sind in Teilen auch ergänzende Maßnahmen erforderlich, um den Zielsetzungen des Bewirtschaftungs- sowie Pflege- und Entwicklungsplanes zu entsprechen.





*Maßnahmenkomplex EM1:*

Der Pflege- und Entwicklungsplan (2007) zeigt hier als Bestand und Ziel Aufschüttung und Hochstaudenfluren. Maßnahmen liegen nicht auf diesen Flächen.

Mittlerweile beginnt der Bereich zu verbuschen. Vorgeschlagene Maßnahme: Entbuschung und dauerhafte Offenhaltung der Flächen, um die Zielsetzung „Hochstaudenfluren“ zu erreichen. Dichter Gehölz- und Waldbestand bleibt bestehen.

Maßnahmenfläche: ca. 8.000 qm

auf den Grundstücken der Stadt

Flur 2, Parzelle 223/9 (tw.), 189/5 (tw), 189/4 (tw)

*Maßnahmenkomplex EM2:*

Der Pflege- und Entwicklungsplan zeigt hier als Bestand Neophytenflur / vegetationsarme Bereiche und als Ziel Hochstaudenflur an. Als Maßnahme ist eine extensive Mahd vorgesehen.

Im Bestand ist der Bereich bereits weitgehend verbuscht bzw. mit Pionierwald bestanden. Vorgeschlagene Maßnahme: Rücknahme der Gehölze und in der Nachfolge offenhalten des Bereichs durch regelmäßige, extensive Pflege (Herbstmahd oder Beweidung).

Maßnahmenfläche: ca. 1.500 qm

auf den Grundstücken der Stadt

Flur 2, Parzellen 258/5 (tw.), 946/264 (tw.), 947/263 (tw.)

*Maßnahmenkomplex EM3:*

Der Pflege- und Entwicklungsplan zeigt hier als Bestand Hochstaudenflur /Trittrasen und als Ziel Hochstaudenflur an. Als Maßnahme ist in einem kleinen Teilstück eine extensive Mahd vorgesehen.

Im Bestand ist der Bereich noch offen. Vorgeschlagene Maßnahme: Rücknahme der Gehölze und in der Nachfolge offenhalten des Bereichs durch regelmäßige, extensive Pflege (Herbstmahd oder Beweidung).

Maßnahmenfläche: ca. 2.250 qm

auf dem Grundstück der Stadt

Flur 2, Parzelle 82/3 (tw.)



#### *Maßnahmenkomplex EM4:*

Der Pflege- und Entwicklungsplan zeigt hier als Bestand sukkulentenreichen Trockenrasen / Trockene Hochstaudenflur an. Als Ziel ist Silikattrockenrasen und Glatthaferwiese benannt. Als Maßnahme ist in einem Teilstück eine extensive Mahd vorgesehen.

Im Bestand ist der Bereich noch offen, Verbuschung beginnt randlich. Vorgeschlagene Maßnahme: Rücknahme der Gehölze und in der Nachfolge offenhalten des Bereichs durch regelmäßige, extensive Pflege (Herbstmahd oder Beweidung).

Maßnahmenfläche: ca. 1.000 qm

auf dem Grundstück der Stadt

Flur 2, Parzelle 265/4 (tw.)

Die Maßnahmen stellen nach der Verordnung des Naturschutzgebietes (NSG) „Mayener Grubenfeld“ (14.04.2014) § 4 (1) Ziffer 17 Verbotstatbestände dar, die nach § 5 (2) der Verordnung einer Genehmigung durch die Obere Naturschutzbehörde bedürfen.

Die Maßnahmen entsprechen dem Schutzziel des NSG und den Zielen bzw. Maßnahmen des vorhandenen Pflege- und Entwicklungsplanes zum Naturschutzgroßprojekt „Mayener Grubenfeld“ von 2007 sowie des Bewirtschaftungsplanes zum FFH-Gebiet 6509 - 301 „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (2017).

### **3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nach dem Artenschutzrechtlichen Gutachten notwendig:

V1 Zeitliche Beschränkungen der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen oder alternativ Kontrollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung

V2 Umsiedlung von Reptilien- und Amphibienarten im Landhabitat

V3 Vermeidung der Rückwanderung von Reptilien- und Amphibienarten durch Schutzzaun

V4 Maßnahmen zur Reduzierung optischer Störwirkungen durch angepasste Lichtquellen

V5 Allgemeine Maßnahmen zur Reduzierung akustischer Störwirkungen durch Vermeidung unnötiger Lärmemissionen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):



#### M1 Herstellung eines geeigneten Ersatzlebensraums für Reptilien

Um den Erhalt der Lebensraumeignung im räumlichen Zusammenhang der beanspruchten Lebensstätten zu gewährleisten, ist vorgesehen, im Bereich der teils stark verbuchten Felskuppe des Klingelberges im unmittelbaren westlichen Umfeld des Vorhabensbereichs für Mauereidechse und Schlingnatter artspezifische Aufwertungsmaßnahmen (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, 2018) durchzuführen, bevor die Lebensstätten im Vorhabensbereich in Anspruch genommen werden. In diese Maßnahmenflächen werden auch die im Rahmen der Umsiedlung gefangenen Individuen der Reptilienarten umgesiedelt.

Die Maßnahmenumsetzung erfolgt auf dem Flurstück 142/2, Flur 4, Gemarkung Mayen, Lage: Im Klingelberg

Im Rahmen der Maßnahme M1 sind auf einer Fläche von etwa 1,3 ha die folgenden Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen:

Auslichtung der Gehölzbestände unter Berücksichtigung der Brutvögel (im Winterhalbjahr)

Einzelne Gruppen dorniger Sträucher (z.B. Hundsrose) werden bevorzugt stehen gelassen, zum Schutz der hier potenziell vorkommenden Haselmaus ist zu empfehlen, lineare Gebüschstrukturen mit Anbindung an umliegende Gehölzbereiche zu erhalten

Felsgebüsche und Pflanzenarten, die im Gebiet selten sind, werden erhalten

Freistellung von Fels: Bewuchs sollte zur Erhaltung von Nahrungsgrundlagen auf ca. 10% der Felsbereiche erhalten bleiben

Gezielte Förderung der Mauereidechsenbestände und Blindschleichen als Nahrungsgrundlage

### **3.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Pflanzungen



Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Erhaltung von Bestand

§9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB:

Vorhandener Gehölzbestand ist gemäß Plan zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen.

Rodungen

§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.



#### 4. Hinweise

##### **Denkmalschutz**

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter [landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

##### **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden.

Fragen zur Durchführung beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um anonymisierte Zusendung der Ergebnisse zur Fortschreibung der Radonprognosekarte des Landes Rheinland-Pfalz.

##### **Gründungsarbeiten**

Im Geltungsbereich ist aufgrund der durchgeführten Geländeauffüllung mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch ein Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054, DIN 1997-1 und 2 sowie der DIN 4020 festgelegt werden.

##### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

##### **Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.



### **Sammlung von Niederschlagswasser**

Zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sollten Zisternen angelegt werden.

Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z. B. für Bewässerungszwecke oder zur Reinigung der Hofflächen genutzt werden.

### **Dachbegrünung**

Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas dringend empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

### **Beleuchtung**

Für den Insekten- und Fledermausschutz besonders wichtig ist die (Nicht-) Beleuchtung an Siedlungsrändern. Das Beleuchtungsniveau sollte im Plangebiet auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß begrenzt werden, um neben unnötigen Lichtemissionen („Lichtverschmutzung“) auch Kosten und Klimabelastungen zu reduzieren.

Es sollten daher Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit werden in der Stadtbeleuchtung vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen diesen Anforderungen am besten gerecht.

Aus Klima- und Naturschutzsicht sollten prinzipiell Leuchtstellen gewählt werden, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein ( $< 0,04$ ). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind.

Mayen, den.....

.....  
(Wolfgang Treis, Oberbürgermeister)



## Anhang 1:

### Pflanzenlisten

#### Pflanzenliste I - Laubbäume

##### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche

##### Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria - Mehlbeere

#### Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuß  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus catharica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball