

# **Ortsgemeinde Staudt Verbandsgemeinde Wirges**

## **Bebauungsplan „Im Bergfeld“**

### **Textfestsetzungen**

**Verfahren gemäß § 215a (eh. 13b) BauGB**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

**Stand: Januar 2025**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Staudt**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) in zwei Ordnungsbereichen WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige unter § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt. Zulässig sind alle für Verkehrsflächen erforderlichen Anlagen.

Es ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zulässig sind alle für Parkanlagen erforderlichen Anlagen, sowie eine Trafostation mit einer Ausdehnung von maximal 5m auf 5m (Gesamtfläche 25 m<sup>2</sup>).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Kriterien getroffen:

|       |  |
|-------|--|
| GRZ   | Grundflächenzahl                             |
| GRZü* | Grundflächenzahlüberschreitung (Maximalwert) |
| Z     | Maximale Zahl der Vollgeschosse              |
| FH    | Maximale Firsthöhe                           |

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

| Gebiet | GRZ | GRZü | Z  | FH     |
|--------|-----|------|----|--------|
| WA1    | 0,3 | 0,6  | II | 10,0 m |
| WA2    | 0,5 | 0,8  | II | 10,0 m |

\* Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden.

#### Gebäudehöhe

Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung sowie Pultdächern [PD] ab 15° Dachneigung ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m unter Beachtung der nachstehenden Bezugspunkte zulässig:

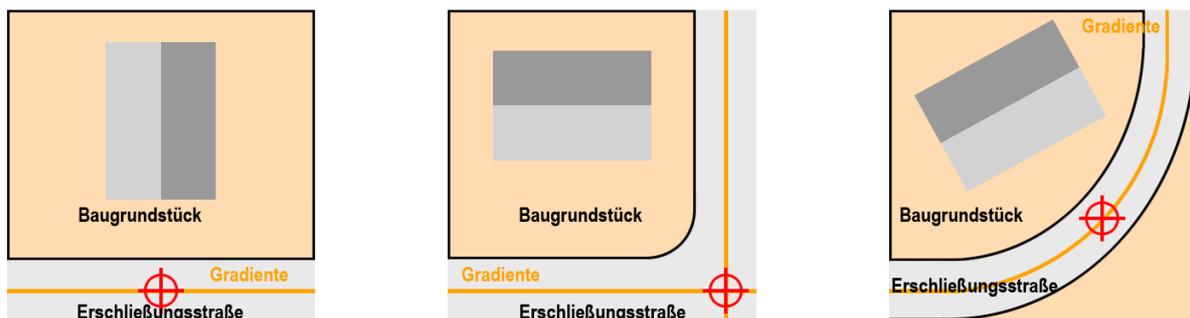


### Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

### Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmittelpunkt zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m überschreiten.

## 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

### 4.1 Bauweise

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

| Gebiet | zulässige Hausformen                    | Bauweise |
|--------|---|----------|
| WA1    | Einzelhäuser, Doppelhäuser              | offen    |
| WA2    | Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen | offen    |

### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Einschränkend hierzu gilt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche gemäß § 23 Abs. 5



Satz 3 BauNVO von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,50 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten sind (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zu straßenseitigen Grundstücksflächen einhalten müssen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

#### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Teilgebiet WA1 sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus sowie 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Im Teilgebiet WA2 bestehen keine Beschränkungen.



## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

### 1. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 10° oder geringer mit einer Dachbegrünung auszustatten. Der durchwurzelbare Raum muss dabei mindestens 6 cm stark sein.

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

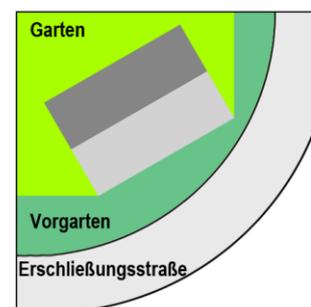
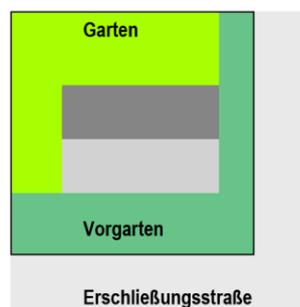
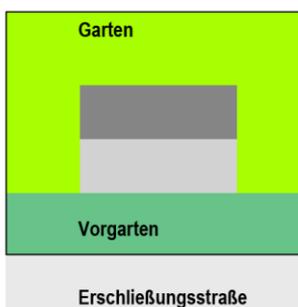
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

### 3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Definition Vorgarten

Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudekante, bzw. deren gradlinigen Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.





#### 4. Abfallbehälterplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

### III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### 1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

##### Bepflanzung von Baugrundstücken

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum 1. Größenordnung sowie 5 Sträucher oder 2 Bäume 2. Größenordnung sowie 5 Sträucher zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen (min. 50% der verpflichtenden Gesamtpflanzung) an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren. Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm

Heister 150 bis 175 cm

Sträucher 40 bis 70 cm

Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen haben sich ebenfalls an der Liste zu orientieren.

Pflanzenvorschlagsliste:

| Deutscher Name                | Botanischer Name           |
|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Bäume 1. Größenordnung</b> |                            |
| Bergahorn                     | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Bergulme                      | <i>Ulmus glabra</i>        |
| Birke                         | <i>Betula pendula</i>      |
| Esche                         | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Feldulme                      | <i>Ulmus minor</i>         |
| Rotbuche                      | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Schwarzerle                   | <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Sommerlinde                   | <i>Tilia platyphyllos</i>  |
| Spitzahorn                    | <i>Acer platanoides</i>    |
| Stieleiche                    | <i>Quercus robur</i>       |
| Traubeneiche                  | <i>Quercus petraea</i>     |
| Traubenkirsche                | <i>Prunus padus</i>        |
| Vogelkirsche                  | <i>Prunus avium</i>        |
| Winterlinde                   | <i>Tilia cordata</i>       |
| <b>Bäume 2. Größenordnung</b> |                            |



---

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre   |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Mehlbeere | Sorbus aria      |
| Salweide  | Salix caprea     |

**Es sind außerdem folgende typische Arten in Sorten zulässig:**

|   |                  |
|---|------------------|
| Birnen  | Pyrus            |
| Äpfel   | Malus            |
| Kirschen  | Prunus           |
| Zwetschgenartige (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden) |                  |
| Edelkastanien   | Castanea sativa  |
| Quitten   | Cydonia oblonga  |
| Speierling  | Sorbus domestica |
| Walnuss   | Juglans regia    |
| Maulbeere   | Morus            |

**Sträucher**

---

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Berberitze                 | Berberis vulgaris             |
| Besenginster               | Cytisus scoparius             |
| Brombeere                  | Rubus fruticosus              |
| Europäische Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus            |
| Faulbaum                   | Rhamnus frangula              |
| Gemeine Felsenbirne        | Amelanchier ovalis            |
| Haselnuss                  | Corylus avellana              |
| Himbeere                   | Rubus idaeus                  |
| Hundsrose                  | Rosa canina                   |
| Kornelkirsche              | Cornus mas                    |
| Kreuzdorn                  | Rhamnus cartharticus          |
| Liguster                   | Ligustrum vulgare             |
| Rote Heckenkirsche         | Lonicera xylosteum            |
| Roter Hartriegel           | Cornus sanguinea              |
| Schlehe                    | Prunus spinosa                |
| Schwarzer Holunder         | Sambucus nigra                |
| Traubenholunder            | Sambucus racemosa             |
| Wasserschneeball           | Viburnum opulus               |
| Weißdorn                   | Crataegus monogyna/ laevigata |
| Wolliger Schneeball        | Viburnum lantana              |



## **2. Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Im ausgewiesenen Bereich (vgl. Planurkunde) ist ein bestehender Apfelbaum zu erhalten, zu entwickeln und im Falle eines Abgehens durch eine andere Baumart zu ersetzen.

## **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **E1 Schaffung einer artenreichen Glatthaferwiese**

---

Gemarkung Staudt, Flur 17, Flurstück 1880/7 (Teilfläche)

Ersatzfläche: ca. 4.460 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Acker- (HA0)

Zielzustand: Fettwiese, Flachlandaus. (Glatthaferwiese), artenreich (EA1)

Maßnahmen: Der Platz ist mit Ausnahme der angrenzenden Wegeflächen komplett zurückzubauen. Deck- und Tragschicht sind vollständig aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Anschließend ist die Fläche mit Oberboden anzudecken und mit einer Heumulchsaat lokalen Materials oder Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 7 „Rheinisches Bergland“ einzusäen. In den ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfung vor Samenreife nach Bedarf durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von ungewollten Beikräutern und invasiven Arten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit der Ansaat fremden Arten. Das Mahdgut ist zu laden und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich 2 mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen (mindestens 7 cm). Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig.



Übersicht Maßnahmenstandort



## **IV. Hinweise**

### **1. Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze**

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

### **2. Nutzung von Niederschlagswasser**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

### **3. Baugrunduntersuchungen**

Bei Eingriffen in den 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 sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert 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.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

### **4. Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### **5. Denkmalschutz**

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 Baubeginnsanzeige



ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

## **6. Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots-  
tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufelddräumung nur außer-  
halb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Okto-  
ber und 28/29. Februar) durchzuführen.

Bestehende Gebäude sollten vor Rückbaumaßnahmen oder anderen erheblichen baulichen  
Veränderungen auf eine Nutzung von Fledermäusen geprüft werden, um artenschutzrecht-  
liche Konflikte vermeiden zu können. Es kann sich das Erfordernis der Schaffung von  
Ersatzquartieren bei Nachweis einer Betroffenheit von Fledermäusen ergeben.

Sollte eine Entnahme des zentral zu erhaltenden Obstbaumes erforderlich werden, so ist  
dieser vorher auf eine Nutzung von Fledermäusen zu prüfen, um artenschutzrechtliche  
Konflikte vermeiden zu können. Es kann sich das Erfordernis der Schaffung von Ersatz-  
quartieren bei Nachweis einer Betroffenheit von Fledermäusen ergeben

Um Kleintieren wie Igel das Queren von Grundstücksgrenzen zu ermöglichen wird emp-  
fohlen zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante mindestens 15 cm Abstand einzu-  
halten.

Die Einrichtung einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird empfohlen:

- Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtende Flächen, Abstrahlung nach oben ist zu verhindern
- Lichtfarbe mit geringem Blauanteil (1.800-2.400 K)
- Verwendung geschlossener Lampengehäuse zum Schutz vor Verbrennungen
- Nächtliche Beleuchtung zu reinen Dekorationszwecken sollte vermieden werden.

## **7. Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen  
Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer  
Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bau-  
arbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständ-  
igen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen  
werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben,  
sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik  
GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549  
Limburg abzustimmen.

## **8. Zahl der notwendigen Stellplätze**

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Ortsge-  
meinde Staudt zu beachten.



## 9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Brunnen Staudt“. Es ist seitens der Ortsgemeinde vorgesehen, ein hydrogeologisches Gutachten vor Beginn einer möglichen Bebauung zu erstellen. Bei einem positiven Nachweis der mittleren Schutzfunktion können Bauherren sich dann auf dieses beziehen, um von den Auflagen befreit zu werden. Bei einem negativen Ergebnis zur mittleren Schutzfunktion verbleiben die Auflagen unverändert bestehen. Um eine Verträglichkeit der Planung bis zum Nachweis der mittleren Schutzfunktion sicherzustellen, sind folgende Auflagen im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen:

- Die Vorhaben dürfen nicht unterkellert werden, damit die Eingriffe in die grundwasserüberdeckenden Schichten so gering wie möglich ausfallen. Insoweit sind generell nur für die bauliche Realisierung unbedingt notwendige Eingriffe in diese Schichten zulässig. Die Gründungstiefe der Gebäude darf nicht mehr als 0,8 m unter GOK betragen (frostsicherer Bereich).
- Es sind keine Ölheizungen erlaubt. Gas- oder Elektroheizungen können stattdessen verwendet werden.
- Die Schmutzwasserleitungen der Gebäude dürfen nicht unterhalb der Bodenplatten verlaufen, sondern müssen in diese integriert sein. Empfohlen werden einsehbare Systeme, bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen nur durch Stahlplatten abgedeckt werden. Diese haben den Vorteil, dass Schadensfälle an den Schmutzwasserleitungen ohne großen Aufwand lokalisiert und repariert werden können.
- Als Dacheindeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.
- Die Schmutzwasserkanäle sind in wasserdichter Ausführung (z. B. PE-HD-Material mit geschweißten Muffen) herzustellen.
- Bei der Schmutzwasserkanalisation ist zu beachten, dass vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 142 i. V. m. A 139 durchzuführen ist. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die weiterführende Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Wirges abzustimmen. Der v. g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist den Verbandsgemeindewerken Wirges vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit den Verbandsgemeindewerken Wirges abzustimmen.
- Bohrungen für Erdwärmegewinnung (Bohrlochbergbau) sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) sind grundsätzlich nicht zulässig.

## 10. Altablagerungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 143 10 073 – 0202, Ablagerungsstelle Staudt, „Am Sportplatz“. Laut vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um eine ehemalige Tongrube, die von 1976 bis 1980 mit ca. 80.000 m<sup>3</sup> Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Ablagerungsstelle ist durch Rekultivierung und Bebauung (Parkanlage, Sportplatz) nicht mehr als solche zu erkennen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Erhebungen um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Von daher können sich zu den Darstellungen von Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.



Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist nicht erfolgt.

### **11. Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen**

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Wirges, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges eingesehen werden.