

**Ortsgemeinde Welterod,  
Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

**Textteil zum Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung des Baugebietes  
der Ortsgemeinde Welterod**

**Festsetzungen** nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>1.</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                    |
| 1.1       | <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>  | § 4 BauNVO   |
| 1.1.1     | Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.   | § 4 (2) Nr. 1. u. Nr. 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                       |
| <b>2.</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche</b>   | § 9 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1       | <b>Höhe baulicher Anlagen:</b>  | § 18 BauNVO  |
| 2.1.1     | Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird differenziert nach Dachform und der Höhensituation des Baugrundstücks in Bezug zu der das Baugrundstück erschließenden Planstraße festgesetzt:<br><br>Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der <b>Höhenfestsetzungsschablone</b> in der Planzeichnung in Verbindung mit den folgenden textlichen Festsetzungen.<br><br>Bei geneigten Dächern wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Firsthöhe und bei Flachdächern durch die Höhe Oberkante Attika des oberen Voll- bzw. des oberen Staffelgeschosses festgesetzt. |  |
| 2.1.2     | Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern ( <b>oberer Höhenbezugspunkt</b> ). Wird keine Attika gebaut, wird von der Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.  |  |

## Ortsgemeinde Welterod,

### Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung

#### Satzungsfassung

- 2.1.3 Als **unterer Höhenbezugspunkt** wird die Oberkante der Straßenachse der zur Haupterschließung des Baugrundstücks dienenden Planstraße (festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse, rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes) festgesetzt, s. Punkt E. Anlage 1, Bild 1 und 2.

Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist bei Bedarf zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch Interpolieren zu ermitteln.

Wenn vom Mittelpunkt des Gebäudes kein rechter Winkel zur Straßenachse der zur Erschließung dienenden Planstraße gebildet werden kann, ist als unterer Höhenbezugspunkt die nächstgelegene festgesetzte Ausbauhöhe der zur Erschließung dienenden Planstraße zu wählen, s. Punkt E. Anlage 1, Bild 2.

Im Falle einer Eckgrundstückbebauung mit zwei oder mehreren angrenzenden Planstraßen (siehe WA 3/ WA 1/ WA 2 in der Planzeichnung) ist als Maßbezugspunkt der straßenseitigen Gebäudemitte die zur Haupterschließung des Baugrundstücks dienende Ausbauhöhe der Planstraße heranzuziehen, siehe Punkt E. Anlage 1, Bild 2. Hieraus resultiert dann auch die Zuordnung zu den Erschließungstypen (WA 3, WA 1 oder WA 2) und den danach anzuwendenden Höhenfestsetzungen gemäß Höhenfestsetzungsschablone der Planzeichnung.

- 2.1.4 Technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen auf dem Dach (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche) dürfen die maximal zulässige Höhe um max. 2,00 m übersteigen.

## 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

§§ 19 und 20 BauNVO

- 2.2.1 Die zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl ergeben sich aus der Planzeichnung.

§ 19 (1) und (2) BauNVO

## 2.3 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- 2.3.1 Die als Höchstmaß zulässige Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 20 (1) BauNVO

- 2.3.2 Bei Flachdachgebäuden mit zwei Vollgeschossen ist ein weiteres Staffelgeschoss als oberstes Geschoss nur zulässig, wenn dieses oberste Geschoss mindestens 1,5 m auf der gesamten Außenwandlänge zurückgesetzt ist.

§ 19 (1) und (2) BauNVO

**Ortsgemeinde Welterod,  
Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

In den Bereichen AW 1 und AW 3 (siehe Planzeichnung) ist dieser Rücksprung bei der straßenseitigen Außenwand und im Bereich AW 2 (siehe Planzeichnung) bei der straßenrückwärtigen, hangabwärts orientierten Außenwand vorzusehen, s. Punkt E. Anlage 1, Bild 1.

- |            |  |  |
|------------|--|--|
| <b>2.4</b> | <b>Bauweise</b>  | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.<br>§ 22 BauNVO      |
| 2.4.1      | Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.  | § 22 (2) BauNVO                                |
| 2.4.2      | Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.   | § 22 (2) S. 3 BauNVO                           |
| <b>2.5</b> | <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>   | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.<br>§ 23 BauNVO      |
| 2.5.1      | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.   | § 23 (1) BauNVO                                |
| <b>3.</b>  | <b>Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen</b>  | § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.<br>§ 12             |
| 3.1        | 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 (siehe Planzeichnung) herzustellen.<br><br>Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |  |
| <b>4.</b>  | <b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>  | § 9 (1) Nr. 6 BauGB                            |
| 4.1        | Bei einer Einzelhausbebauung sind maximal drei Wohneinheiten, bei einer Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.  |  |
| <b>5.</b>  | <b>Versorgungsanlagen</b>  | § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m.<br>§ 14 (2) BauNVO |
| 5.1        | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.  |  |

**Ortsgemeinde Welterod,**  
**Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) LBauO

**1. Dachform und Dachneigung**

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 1.1 Es sind nur die in der Höhenfestsetzungsschablone der Planzeichnung aufgeführten Dachformen (Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)) zulässig.

Die zulässige Dachneigung der einzelnen Dachformen ist ebenfalls in der Höhenfestsetzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

**2. Dachbegrünung**

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

- 2.1 Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung  $\leq 5^\circ$  sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 200<8 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Mager substratauflage, 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.

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

**3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen die 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.

Die Anlage und flächige Abdeckung in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelveilene, Unkrautveilene etc.) ist nicht zulässig.

**Ortsgemeinde Welterod,  
Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

**4. Einfriedungen**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 4.1 Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen nur als Sockelmauer bis max. 0,75 m oder bis max. 1,20 m als Holzzäune, als Mauer-Holzzaun-Kombination oder als Laubgehölzhecken zulässig.

Hinweise:

Der Abstand zwischen Boden und Zaununterkante von Zäunen sollte im Sinne des Artenschutzes zwischen Boden und Zaununterkante mindestens 15 cm betragen, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

Entlang der an die L 333 orientierten Grundstücksgrenze soll eine Einfriedung des Baugrundstücks vorgesehen werden.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen und 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.

**5. Stützmauern**

- 5.1 Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

**Ortsgemeinde Welterod,  
Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

**C. Landespflegerische Festsetzungen**

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

**1. Ausweisung eines Pflanzstreifens**

- 1.1 Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Fläche mit der Ordnungsziffer ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer Gehölzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zu den Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität) siehe Tz. C. 3.2.

- 1.2 Zur Führung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ die Anlage eines Rückhalte-/Mulden-/Grabensystems zulässig. Der Ausbau und die Gestaltung richten sich nach den hydraulischen Anforderungen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Entlang des Grabens ist ein beidseitiger, min. 1,00 m breiter Saum der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Anlage und Bemessung der Rückhalte- und Versickerungsmulde richten sich nach den abwassertechnischen Anforderungen. In Verbindung mit dem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag ist eine Fachplanung für die Ausgestaltung, Bepflanzung und Pflege der Fläche zu erstellen.

**2. Freiflächengestaltung**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 8 LBauO und § 9 (1) Nr. 20  
u. Nr. 25 a BauGB

- 2.1 Freiflächen, Gartenanlagen etc. sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen.

Vorgärten<sup>1</sup> sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugängen als Grünfläche anzulegen.

Es ist mind. ein Baum II. Ordnung, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann oder eine Strauchgruppe aus 3 - 5 Sträuchern aus der Pflanzliste (Bestandteil der textlichen Festsetzungen, s. E. Anlage 2) im Vorgartenbereich zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Zu den Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität) siehe Tz. C. 3.2.

<sup>1</sup> Als Vorgarten gelten alle Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche, soweit diese der Erschließung des Grundstückes dienen.

## Ortsgemeinde Welterod,

### Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung

#### Satzungsfassung

- 2.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen und vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Bei Baugrundstücken bis 400 qm ist mind. ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 qm Grundstücksfläche ein weiterer Baum. Diese Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Vorhandene Bäume auf dem Baugrundstück können eingerechnet werden. Zu den Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität) siehe Tz. C. 3.2.

- 2.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen auf dem Baugrundstück Wege, Terrassen und ähnliche Freianlagen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,7$  hergestellt werden.

Erdanschüttungen (z. B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden.

### 3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 3.1 Grundsätzlich sind für die nach C Nr. 2.1 und C. Nr. 2.2 festgesetzten Pflanzungen nur einheimische Gehölzarten der Laubholz-Flora zu verwenden. Die Auswahl ist aus der Pflanzliste (Bestandteil der textlichen Festsetzungen; s. E. Anlage 2) vorzunehmen.

- 3.2 Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität)
- Bäume 3xv., StU 16 -18 cm
  - Obstbäume (Hochstamm) StU 12 -14 cm
  - Heister 150 - 200 cm Höhe
  - Sträucher 2xv., 80 -100 cm Höhe

Folgende Gehölze / Arten sind geeignet:

Obstbäume: Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Walnussbäume, bevorzugt regionale Sorten.

Wandbegrünung: Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Glyzine, Geißblattarten, Pfeifenwinde.

Heckenpflanzungen: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Feldahorn

**Ortsgemeinde Welterod,  
Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

**4. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
„Spielplatz“** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 4.1 Die öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mindestens zu 60 % als begrünte Fläche anzulegen. Bis zu 40 % dürfen teilversiegelt werden (z.B. mit breittufigen Pflaster, Ökopflaster, wassergebundener Decken etc.).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens drei heimische Einzelbäume I. oder II. Ordnung aus der Pflanzliste in Anlage 2 zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgängigkeit im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Gehölzmindestqualität: 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Drahtballen. Zusätzlich ist eine Strauchhecke mit mindestens 8 Sträuchern aus der Pflanzliste in Anhang 2 anzulegen und als Wildhecke zu entwickeln. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m<sup>2</sup> zueinander zu pflanzen. Bei Verlust eines Strauchs ist dieser im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Gehölzmindestqualität: 3-4 Triebe, 60-100 cm, ohne Ballen.

Der sich auf der Grünfläche befindliche Totholz-Höhlenbaum (Apfelbaum) ist zu erhalten, sofern die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt. Vor einer Rodung des Totholzbaums ist zu prüfen, ob durch fachgerechtes Stützen des Baums die Sicherheit wieder hergestellt werden kann. Bei unumgänglicher Rodung ist dieser im Verhältnis 1:1 in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Es ist ein Apfelbaum oder anderer gleichwertiger Obstbaum anzupflanzen.

Mindestpflanzqualität:

3x verpflanzt, mit Drahtballen, 150-200 cm.



**Ortsgemeinde Welterod,**  
**Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

**5. Externe Kompensationsmaßnahme**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

**1 E:** Umwandlung von 15.315 m<sup>2</sup> intensiv genutztem, frischen Grünland (hier: Gemarkung Welterod, Flur 7, Flurstück 8) in artenreiche Fettwiese, siehe **Planzeichnung** und **Anlage 3**.

Es ist eine artenreiche Fettwiese durch Ansaat von Regiosaatgut (UG7-Rheinisches Bergland, Frischwiese/Fettwiese, 100 % Blumenanteil, Aussaatstärke 1 g/m<sup>2</sup>) zu entwickeln. Hierzu sind folgende Pflegemaßnahmen vorzunehmen:

- Altbestand abmähen und stark vertikutieren, fräsen oder grubbern, um die Grasnarbe aufzureißen. Die Fläche nicht zu oberflächlich bearbeiten und langsam überfahren, da sich sonst die Grasnarbe zu schnell wieder schließt. Auf die lockere Erde 1 g/m<sup>2</sup> Saatgut mit einem Anteil von 100 % Wildblumen sähen und den Bodenschluss durch Anwalzen herstellen. Das Saatgut nicht einarbeiten.
- 1. Jahr: Gräser aus dem Altbestand während des ersten Jahres nach Ansaat kurz halten, bis die neu ausgesäten Wildblumen Blattrosetten gebildet haben
- 2. Jahr: Anfang bis Mitte Mai ein weiterer Pflegeschnitt, danach die Wiese wachsen und blühen lassen.
- Pflege: Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr zwischen dem 15. Mai und dem 15. Juni und ein weiterer Schnitt im September. Das Schnittgut ist immer abzuräumen.
- Das Einsetzen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- Nach dem 5. Jahr ist zur Feststellung der Artenvielfalt ein **botanisches Monitoring** durchzuführen und das Mahdregime ggf. anzupassen.

## **D. Hinweise und Empfehlungen**

§ 9 (6) BauGB

### **1.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätzen**

Auch Innerhalb der überbaubaren Flächen sind befestigte Flächen möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

### **1.2 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.

### **1.3 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.

### **1.4 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.).

### **1.5 Denkmalschutz / Erdgeschichtliche Denkmalpflege**

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.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

## Ortsgemeinde Welterod,

### Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung

#### Satzungsfassung

Sollten erdgeschichtliche Funde aufgefunden werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@qdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@qdke.rlp.de) oder an die unten genannte Telefonnummer.

#### 1.6 Artenschutz

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan sind zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Gehölzrodungen und eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen (Maßnahme **1 V AS**).

Falls Rodungen, außerhalb des stattgegebenen Zeitraumes notwendig sind, sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dann durch einen Experten/Faunisten zu begleiten. Das betroffene zu rodende Gehölz ist durch diesen Experten unmittelbar vor Durchführung der Rodungsarbeiten auf ein Vogel- und Fledermausvorkommen hin zu kontrollieren. Sollten Brutstätten der geschützten Arten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren. Sollten keine Aktivitäten festgestellt werden, sind die Rodungsarbeiten unverzüglich durchzuführen.

Um eine planungsbedingt potenzielle artenschutzrechtliche Betroffenheit von Haussperling, Star und Fledermäusen zu vermeiden bzw. bei einer unvermeidbaren Fällung des o.a. Totholz-Höhlenbaums vor dessen Fällung durch frühzeitige Aufhängung von **Ersatzkästen** (s.u.) eine adäquate Ausgleichskapazität zu schaffen (Maßnahme **4 V AS/ CEF**)<sup>2</sup>, sind im Bereich der benachbarten öffentlichen Grünflächen (B-Plan In der Gewinn) und/ oder in der östlich des Friedhofs gelegenen Streuobstwiese entsprechend dem Artenschutzgutachten Ersatzkästen vor einem Baubeginn im Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die genaue Lage und Art der Kästen (Höhlenbrüterkästen, Nischenbrüterkästen, Fledermausraumkästen, Fledermausspaltenkästen usw.) ist durch die Ökologische Baubegleitung zu bestimmen. Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie bei einer unvermeidbaren Fällung des o.a. Totholz-Höhlenbaums ist ein Experte/Faunist bzw. die ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen (Maßnahme **2 V AS**).<sup>3</sup>

Wenn eine Baufeldräumung außerhalb des stattgegebenen Zeitraums notwendig ist, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen, dass keine geschützten bodenbrütenden Vogelarten auf der Baufläche brüten. Die Untersuchung ist durch einen Experten durchzuführen. Wenn Brutstätten geschützter Arten auf der Fläche zu finden sind, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise zu informieren. In

<sup>2</sup> In Anlehnung an den Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan der Beratungsgesellschaft NATUR dbR

<sup>3</sup> ebenda

## Ortsgemeinde Welterod,

### Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung

#### Satzungsfassung

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind bei Bedarf geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung von Bauflächen durch bodenbrütende Arten zu verhindern.

Um den planungsbedingten Lebensraumverlust von zwei Feldlerchenpaaren auszugleichen, werden, gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan, außerhalb des Geltungsbereichs externe, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Auf einer geeigneten ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsfläche (z.B. Weizen, Gerste) im ökologisch-funktionalen Umfeld (hier: Flur 6, Flurstück 12, Gemarkung Welterod) sind während der Aussaat durch Aussetzen der Sämaschine zwei 20-30 m<sup>2</sup> große „**Lerchenfenster**“ einzurichten (siehe Abb. 1). Je „Lerchenfenster“ ist ein Abstand von mind. 50 m zu Gehölzen, mind. 25 m zu angrenzenden Wirtschaftswegen sowie mind. 100 m Abstand zwischen den Fenstern selbst zu wahren. Die „Lerchenfenster“ sind zwischen den Fahrgassen anzulegen, um die Lerchennester vor Fressfeinden zu schützen. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde und wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Eine künftige Umsetzung der Maßnahme durch den Bewirtschafter wird vertraglich gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB gesichert (Maßnahme **1 A CEF**).

Die Maßnahme ist durch ein naturschutzfachliches **Monitoring** zu begleiten. Hierzu ist über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren die Brutvogelfauna (begrenzt auf die Brutaktivitäten der Lerche) im Bereich der Maßnahme zweimal pro Jahr zu erfassen. Sollte sich nach einem Zeitraum von 5 Jahren die Maßnahme als nicht wirksam erweisen, ist die Maßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren und das Monitoring ist entsprechend um 5 Jahre zu verlängern (Maßnahme **1 A CEF**).<sup>4</sup>

Um Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten zu verhindern, wird die Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad empfohlen (Maßnahme **3 V AS**).<sup>5</sup> Zum Schutz der Insektenfauna sollten im Falle einer Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (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.

---

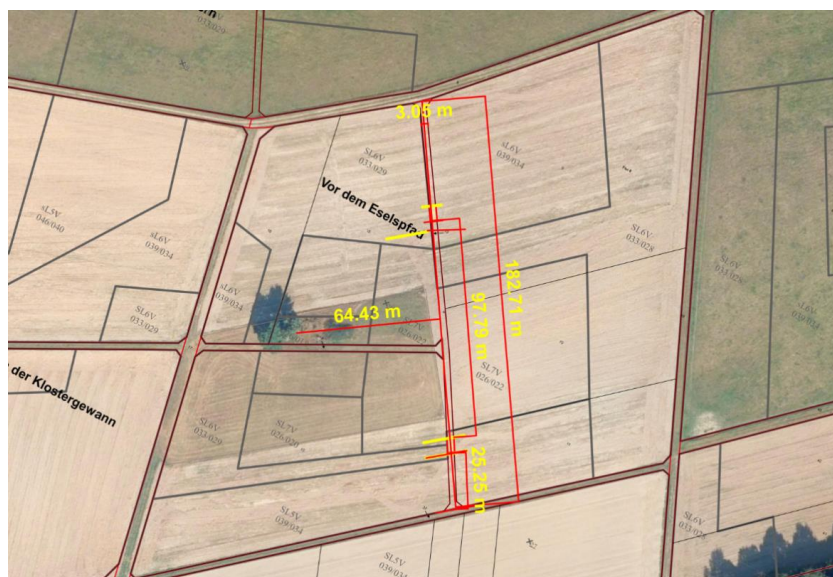
<sup>4</sup> Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan der Beratungsgesellschaft NATUR dbR

<sup>5</sup> In Anlehnung an den Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan der Beratungsgesellschaft NATUR dbR

**Ortsgemeinde Welterod,**  
**Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**  
Satzungsfassung



**Abb. 1: Lage des Flurstücks für die Einrichtung zweier Lerchenfenster (s. roter Pfeil)**



**Abb. 2: Beispielhafte Darstellung der Lerchenfenster innerhalb des Flurstücks 12, Flur 6**

### **1.7 Brandschutz:**

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> (800 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen. Darüber hinaus muss der Feuerwehr innerhalb eines Laufweges von 75 m (gemessen ab der jeweiligen Grundstückszufahrt) eine erste Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen.

## **Ortsgemeinde Welterod,**

### **Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

#### **1.8 Starkregenvorsorge**

Für die Ortsgemeinde Welterod liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten> und in der Begründung zum Bebauungsplan. Durch diese Hinweise sollen Planer und Bauherrn auf entsprechende Gefahren hin sensibilisiert werden, denen ggf. auch im Wege der Eigenvorsorge Rechnung zu tragen ist.

#### **1.9 Anbauverbotszone Landesstraße 333**

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Bereich Flur 2, Flurstück 12/8 unmittelbar an die freie Strecke der L 333 an. In der Planzeichnung ist dementsprechend das nach § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) zu beachtende „Bauverbot an öffentlichen Straßen“ bzw. die hieraus resultierende „Anbauverbotszone“ - hier 20 Meter vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 333 - nachrichtlich dargestellt. Nach § 22 (5) LStrG kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Bauverbot an der L 333 in einer Entfernung bis 20 m zulassen. Die Erteilung einer Ausnahme vom Anbauverbot - hier in einem Abstand von ab 15 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 333 - wurde seitens des zuständigen LBM Diez im Rahmen der Beteiligung im nachfolgendem Bauantragsverfahren in Aussicht gestellt.

**Anlage E.**

**Anlage 1, Bild 1: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen**

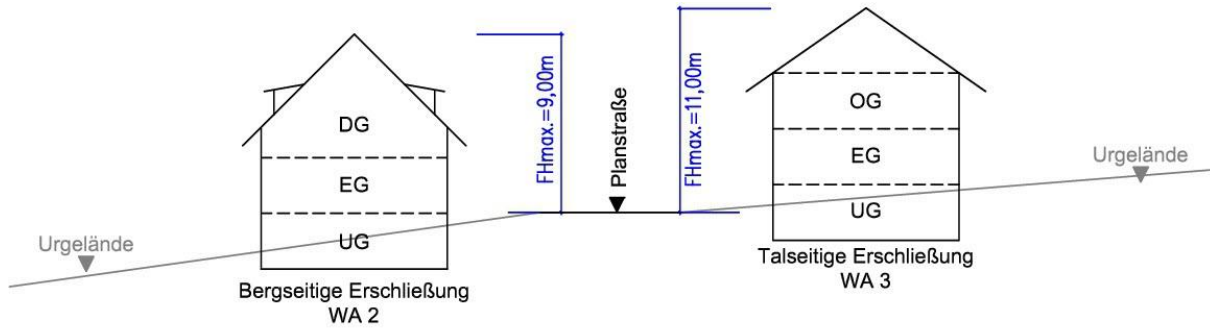


Abb.: Gebäudetyp mit geneigtem Dach ( $\geq 20^\circ \leq 45^\circ$ )

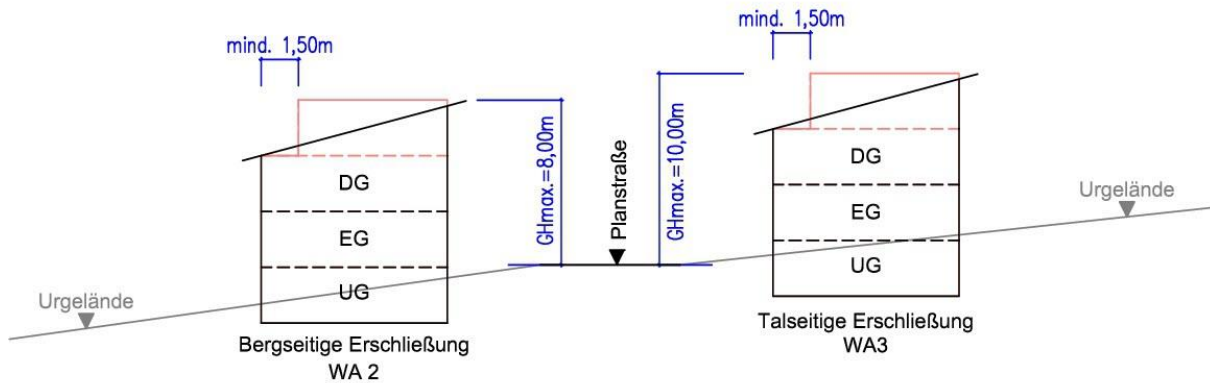


Abb.: Gebäudetyp mit Pultdach / Zeltdach ( $> 5^\circ \leq 15^\circ$ )  
 Flachdach mit Staffelgeschoss ( $0^\circ \leq 5^\circ$ )

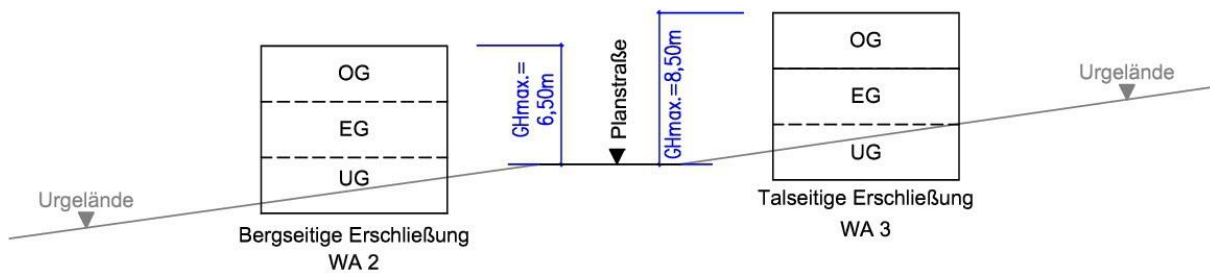
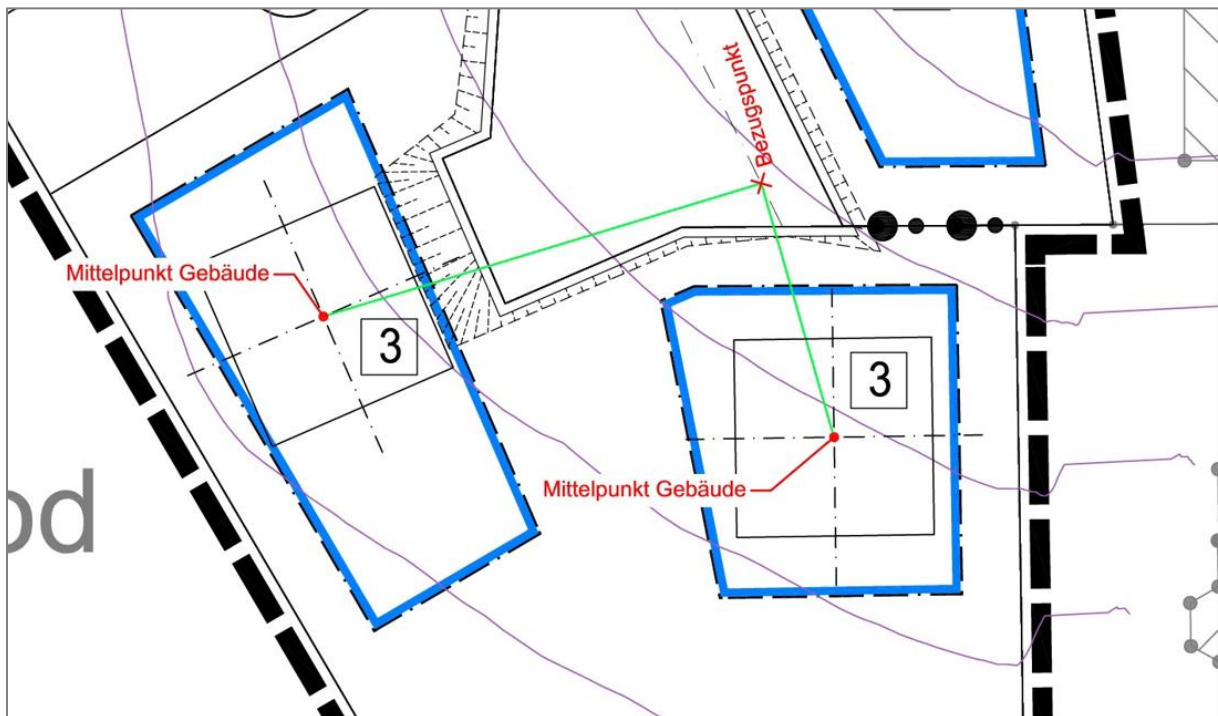
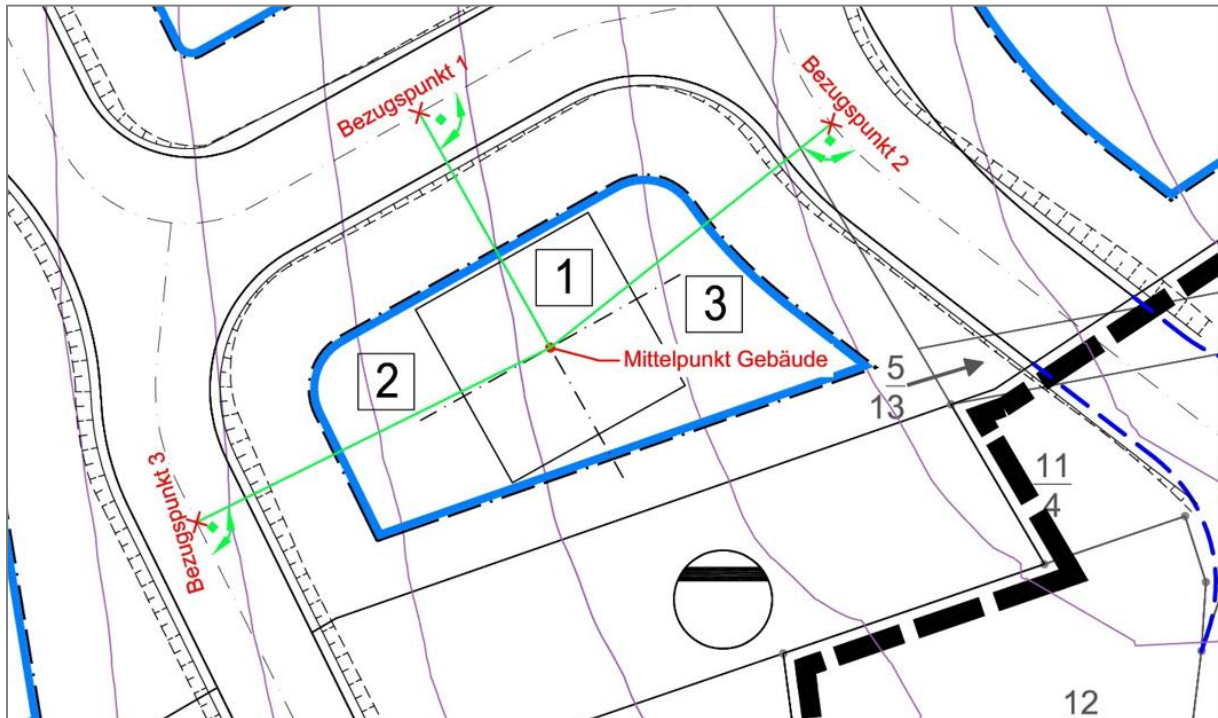


Abb.: Gebäudetyp mit Flachdach ohne Staffelgeschoss ( $0^\circ \leq 5^\circ$ )

**Anlage 1, Bild 2: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen**





**Ortsgemeinde Welterod,  
Bebauungsplan „In der Gewann“ - 1. Erweiterung**

Satzungsfassung

**Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen C.**

Botanischer Name	Dt. Bezeichnung	Abk.	Botanischer Name	Dt. Bezeichnung	Abk.
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	II	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	Str.
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	I	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	Str.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berghorn	I	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str.
<i>Aesculus I hippocastanum</i>	Roßkastanie	I	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	Str.
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke	II	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	Str.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	I	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	Str.
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel	Str.	<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str.
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Str.	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	Str.
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	Str.	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str.
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Str.	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	Str.
<i>Euonymus europaeus</i>	Spindelstrauch, Pfaffenhütchen	Str.	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	II
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	I	<i>Tilia cordata</i>	Linde	I
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	I	<i>Ulmus glabra</i>	Ulme	I
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	I	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball	Str.
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Heckenkirsche (rankend)	Str.	Abk.: I = Bäume I. Ordnung II = Bäume II. Ordnung Str. = Strauch		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	Str.			
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	II			
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (bedingt geeignet)	Str.			
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	I			
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	I			

**Ortsgemeinde Welterod,**  
**Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung**  
Satzungsfassung

**Anlage 3: Externe Kompensationsmaßnahme (Gemarkung Welterod, Flur 8, Flurstück 7)**



Ausgefertigt  
Welterod, 28.10.2024

Wilfried Kehraus  
Ortsbürgermeister