



**BEBAUUNGSPLAN  
„AUF DEM GROSSSTÜCK“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (2) BauGB und  
der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB  
im Verfahren nach § 13b BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan „Auf dem Großstück“  
Ortsgemeinde Oberlahr  
Textfestsetzungen

**Stand:**

11. Mai 2020

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO) ....	5
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO) .....	5
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	8
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO).....	9
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	9
6	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) ..	9
7	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	10
8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	10
9	Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	10
10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO).....	10
11	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB) .....	12
12	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ZULÄSSIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB).....	13
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO).....	13
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO) .....	13
2	Stützmauern (§ 88 (1) LBauO).....	13
3	Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO).....	13

4	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO).....	14
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	14

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2.1 nicht störende Handwerksbetriebe.

3 Unzulässig sind:

3.1 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

3.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3.4 Anlagen für Verwaltungen,

3.5 Gartenbaubetriebe.

3.6 Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

(1) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = II$  festgesetzt.

(2) Geschoß- und Grundflächenzahl

Es ist eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von  $GFZ = 0.8$  und eine höchstzulässige Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des jeweils festgelegten unteren Maßbezugspunktes bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante des jeweils festgelegten unteren Maßbezugspunktes und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Der untere Maßbezugspunkt ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Firsthöhe
WA 1	an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A bis D)
WA 2	Festgelegte Oberkante der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente bzw. Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe.

Bei Eckgrundstücken ist die das Grundstück erschließende Grundstücksseite (Ausrichtung des Hauptzugangs zum Gebäude) für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen heranzuziehen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

Im Bebauungsplangebiet ist eine Mindest-Traufhöhe von  $TH_{\min.} = 4,5$  m festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6 m

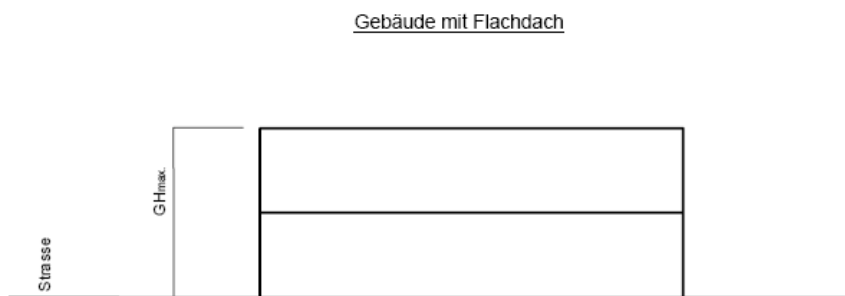
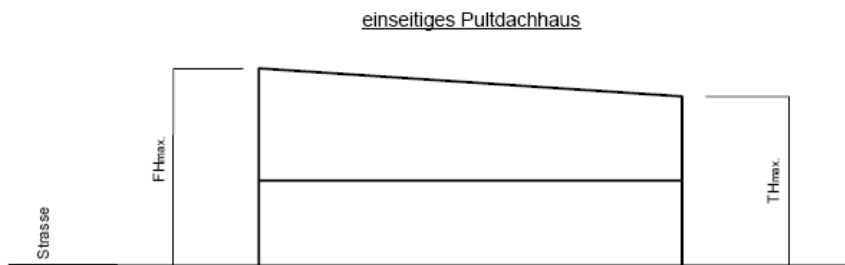
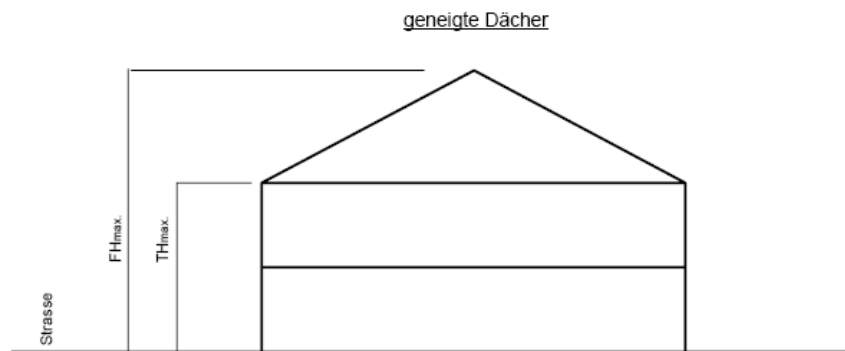
II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	8 m	6 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Nachfolgend ist die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in System-Skizzen dargestellt.



### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

#### **(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

#### **(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

b) Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 6 m Breite begrenzt.

c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 4 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie von 2 m einzuhalten.



#### **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)**

(1) Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) Stellplätze

Stellplätze müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

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

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- Einzelhaus: höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude,
- Doppelhaus: höchstens 2 Wohnung je Doppelhaushälfte.

#### **6 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist in diesem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

Das Versickerungsbecken ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für wechselfeuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise Pflanzen der Pflanzliste „Bäume und Sträucher der Weichholzzone“ verwendet werden.

Bäume und Sträucher der Weichholzzone

Alnus glutinosa	Rot- oder Schwarzerle
Frangula alnus	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix cinera	Grau- und Aschweide

## **7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **(1) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“**

Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ ist als extensive Wiese zu entwickeln

Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 6 einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Obsthochstamm zu pflanzen.

#### Hinweis:

Es sind geeignete Baumarten zu verwenden, die eine Gefährdung von möglichen unterirdischen Leitungen innerhalb der Grünfläche ausschließen.

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

### **(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen**

Stellplätze und private Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

## **9 Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Auf den Parzellen Gemarkung Oberlahr, Flur 1, Nrn. 87 und 91 ist nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB in einer Breite von 3 bis 5 m ein Leitungsrecht festgesetzt.

Das Leitungsrecht dient zugunsten der Verbandsgemeindewerke und sonstiger Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie deren Unterhaltung und Instandsetzung.

## **10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)**

### **(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken**

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubb Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume müssen einander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Äpfel</b>	Roter Trierer Weinapfel
Bittenfelder Sämling	Schöner aus Boskopp
Börtlinger Weinapfel	Schöner aus Herrnhut
Bolken	Schöner aus Willshire (Weiße Wachsrenette)
Brauner Matapfel	Triumph aus Luxemburg
Bretlacher	Tulpenapfel
Charlamowsky	Weißer Winterglockenapfel
Coulons renette	Wohlschmecker aus Vierlanden
Cox Orange	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Rheinischer Krummstiel
Doppelter Prinzenapfel	Topas
Dülmener Rosenapfel	<b>Quitten (Apfelquitte)</b>
Eifeler Rambur	Konstantinopler Quitte auf Weißdorn
Erbachhofer Mostapfel	Konstantinopler Quitte auf Vogelbeere
Freudenberger Nützerling	Konstantinopler Quitte auf Quitte-A
Galloway Pepping	<b>Birnen</b>
Geflammtter Kardinal	Gute Luise
Gelber Edelapfel	Köstliche aus Charneux
Gewürztulken	Conference
Goldparmäne	Gellerts Butterbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Madame Verté
Graue Herbstrenette	Frühe aus Trévoux
Gravensteiner	Thomasbirne (Mostbirne)
Grünapfel	Gollz Birne
Jakob Fischer	Knausbirne
Jakob Lebel	<b>Zwetschgen</b>
James Grieve	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Ersinger Frühzwetsche
Klarapfel	Wangenheimer Frühzwetsche
Krügers Dickstiel (= Wollmanns Renette)	Zwetsche Hanita

Luxemburger Renette	Mirabelle von Nancy
Mautapfel (= Riesenbohnapfel)	Quillins Reneklode
Ontario	Ingelbacher Reneklode
Prinz Alberecht von Preußen	Klaus Reneklode
Prinzenapfel	Große Grüne Reneklode
Rheinischer Bohnapfel	<b><u>Süßkirschen</u></b>
Rheinischer Winterrambur	Regina
Rhein. (Rotes) Seidenhemdchen	Schneiders späte Knorpelkirsche
Riesenbolken	Büttners rote Knorpelkirsche
Rote Sternenrenette	Große schwarze Knorpelkirsche
Rote Bellefleur	<b><u>Walnuss Sämling</u></b>
Roter Boskopp	Walnuss Sämling (2015 aus Nüssen Ritthaler)
Roter Eisenapfel	

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

## 11 HÖHENLAGE BAULCHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) im Teilgebiet WA 2 muss 0,50 m über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen (hier Planstraßen A und B).

Das festgesetzte Maß ist gleichzeitig die höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

**12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ZULÄSSIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)**

**1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)**

(1) Dachform/-neigung

Im Baugebiet ist für Hauptgebäude eine höchstzulässige Dachneigung bis 48° zulässig.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien sind in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

**2 Stützmauern (§ 88 (1) LBauO)**

Stützmauern für Böschungen und/ oder Böschungen sind nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Das sichtbare Mauerwerk ist mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu verdecken. Für die Berankung sind u.a. geeignet:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität	Rankhilfe
<u>nötig</u>			
Clematis montana „Rubens“	Anemonen-Waldrebe	2xv. m. TB	ja
Hedera helix	Efeu	4-6Tr., 60/80	nein
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	2xv. 60/80	nein
Lonicera periclymenum Wald-Parthenocissus	Geißblatt	2xv. 60/100	ja
quinquefolia „Engelmannii“ Weinreben (essbare Sorten)“	Wilder Wein	2xv. 60/100	nein

**3 Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO)**

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen, die entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegen, sind nur in transparenter Form als Strauchhecke und/ oder Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von Einfriedungen darf eine Höhe von höchstens 2 m aufweisen. Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche.

#### **4 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)**

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften).

---

### **C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).

- 7 Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 28.08.2019, Az.: 3240-00973-19/V1 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von den Bergwerksfeldern „Nepomuk“ (Eisen, Blei, Kupfer, Zink), Pfahlberg“ (Eisen, Blei, Kupfer) sowie „Krakeel“ (Eisen) überdeckt wird. Zudem wird das Plangebiet von dem bereits erloschenen Bergwerksfeld „Bochum 2“ (Eisen) überdeckt.

Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113, 40764 Langenfeld aufrechterhalten.

Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet findet aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht statt.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Indizien für Bergbau stoßen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. eines Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

- 8 Das Plangebiet wird von verschiedenen Bergwerksfeldern überdeckt. Im stillgelegten Bergwerk „Kons. Silberwiese“, das sich nach Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 28.08.19 über diese Bergwerksfelder erstreckte, erfolgte eine umfangreiche untertägige Gewinnung von Erzen (Eisen, Blei, Kupfer, Zink), wobei der Abbau in Teufen zwischen 65 m und 320 m erfolgte.

Früherer Abbau in solchen Tiefen hat normalerweise keinen Einfluss auf die oberflächennahen Verhältnisse. Da hier aber grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass zusätzlich auch nicht dokumentierter Abbau erfolgt ist, sollte ergänzend zu den o.g. Fragestellungen auch noch auf Anzeichen für einen wie auch immer gearteten oberflächennahen Abbau von Rohstoffen geachtet werden.

Das Büro Erdbaulabor Dr. Hennig, Sonntagstr. 7, 53560 Vettelschoß, hat ein Fachgutachten zur Überprüfung der geologischen Untergrundverhältnisse erstellt. Dieses ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. An dieser Stelle wird auf dieses Gutachten verwiesen.

- 9 In der Planvollzugsebene ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH“ zu berücksichtigen.

10. Die SW Wissen weist im Schreiben vom 23.07.2019 auf eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchlaufende Wasserleitung DN 200 einschließlich Steuerkabel hin. Diese ist lt. Versorgungsträger nicht mehr im Betrieb und wird auch nicht mehr benötigt. Eine Beseitigung der Leitung ist möglich. Hierbei ist darauf zu achten, dass etwaig im Erdreich verbleibende Rohrstücke wasserdicht zu verschließen sind, um im Fall einer Überbauung mögliche Setzungen zu vermeiden. In der Planurkunde ist die Leitungstrasse unverbindlich dargestellt.

Ausgefertigt Oberlahr, den

---

(Anneliese Rosenstein, Ortsbürgermeisterin)

(Siegel)