

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
"Am Simmersee",

Stadt Simmern



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)</b>	<b>3</b>
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)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
1.7	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
1.8	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	4
1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
1.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
1.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	6
1.12	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	6
1.13	Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	7
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)</b>	<b>7</b>
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	7
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	8
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)	9
<b>3.</b>	<b>Landespflegerische Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.1	Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)	9
3.2	Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	11
3.3	Pflanzenliste I - Laubbäume	13
3.4	Pflanzenliste II – Sträucher	13
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>



## 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)

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Bau-NVO nicht zulässig.

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

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet max. II. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Gebäudehöhe beachtet werden.

#### Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt auf:

WA II: 6,50m

WA I, WA III, WA IV und WA V :8,50m

WA VI: 11m Die Höhe wird gemessen von der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte zum höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Dachhaut).

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

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Mindestabstände zu den vorderen, seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen ergeben sich aus den diesbezüglichen Bestimmungen der Landesbauordnung.



**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze dürfen je Baugrundstück maximal bis zu 60 % baulich genutzt werden, wobei nur folgende Nutzungen zulässig sind:

Garagenzufahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern.

Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA gilt folgendes:

Überirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit mehr als 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum sind nicht zulässig.

Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für überdachte Stellplätze und Garagen gilt ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen (Pflanzstreifen) und ein Mindestabstand von 5 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,50 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

**1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA I, WA II und WA III auf max. 2 beschränkt. In WA IV sind max. 4 Wohneinheiten, in WA V max. 5 und im WA VI max. 6 Wohneinheiten zulässig.

**1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraßen des Plangebietes werden mit Ausnahme der Hauptschließung (gleichzeitig Anbindung Simmersee) als Mischverkehrsflächen angelegt.

**1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Zur Sicherung und Verteilung der Stromversorgung ist die hierfür erforderliche Versorgungsfläche (Transformatorstation) ausgewiesen.

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

Der Erschließung des Plangebiets dienliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.



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

Für die Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Wellenlänge über 400 nm zu verwenden.

**1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
LR 1 Oberflächenwasser**

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen dienen der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Das eingetragene Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Werke der Verbandsgemeinde Simmern festgesetzt.

Die Werke erhalten ein jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht. Eine Bebauung und Bepflanzung der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist grundsätzlich unzulässig.

**LR 2 Abwasserbeseitigung**

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen dienen der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers. Ein Verbindungskanal besteht am nord-östlichen Rand des Plangebiets. Das eingetragene Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Werke der Verbandsgemeinde Simmern festgesetzt.

Die Werke erhalten ein jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht. Eine Bebauung und Bepflanzung der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist grundsätzlich unzulässig.

**LR 3 Wasserversorgung**

Die im Plangebiet gekennzeichnete Fläche dient der Wasserversorgung. Das eingetragene Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Werke der Verbandsgemeinde Simmern festgesetzt.

Die Werke erhalten ein jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht. Eine Bebauung und Bepflanzung der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist grundsätzlich unzulässig.

**LR 4 Hochspannungsleitung**

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen dienen der unterirdischen Führung einer 110 kV Hochspannungsleitung. Das eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt.

Die Westnetz GmbH erhält ein jederzeitiges Eingriffsrecht. Eine Bebauung der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist grundsätzlich unzulässig.

Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.

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



**1.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen dienen dem Schutz vor Verkehrslärm.

In den im Bebauungsplan mit LSM 2 gekennzeichneten Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im 1. OG des Außenwohnbereichs überschritten. Daher sind in diesen Bereichen Balkone ab dem 1. OG unzulässig.

Als planerische Schallschutzmaßnahme für die Gebäude in diesem Bereich wird empfohlen, an den Fassaden, die der K52 bzw. der Haupteinfahrtsstraße zugewandt sind, nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzuordnen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind soweit möglich zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten. Ist dies planerisch nicht umsetzbar, so können die Innenwohnräume nur durch passive Maßnahmen ausreichend geschützt werden.

Passive Maßnahmen sind durch die schalltechnischen Anforderungen an Bauteile in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Die in der nachfolgenden Übersicht und auch im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche erfordern folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich II	$R'_{W,res} = 30$ dB
Lärmpegelbereich III	$R'_{W,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich IV	$R'_{W,res} = 40$ dB

Die detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße ist dabei individuell für jedes Gebäude zu überprüfen.

Des Weiteren stellt die im Bebauungsplan mit LSM 1 gekennzeichnete Fläche den Bereich dar, in dem die Vorsorgewerte der 16. BImSchV in der Nachtzeit im 1. Obergeschoss überschritten werden (entspricht 49 dB-Grenzwertlinie). Hier sind Be- und Entlüftungsanlagen in Schlafräumen vorzusehen. Die Grenzwertlinie für das zweite Obergeschoss ist abweichend und im Schallschutzgutachten dargestellt.

**1.12 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Verkehrsgrünflächen (V) sind mit Gräsern, Kräutern oder Sträuchern zu begrünen.

Innerhalb der als Verkehrsgrün (V) gekennzeichneten Fläche entlang der Haupteinfahrtsstraße (Zufahrt zum Simmersee) soll eine Baumreihe mit einheimischen Laubbäumen und einem Pflanzabstand von 18-22m bepflanzt werden. Dabei kann von der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzposition um maximal 3m abgewichen werden. Es sind standortgerechte, heimische Arten nach der Artenverwendungsliste mit einem Mindeststammumfang von 20 cm einzusetzen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang oder Beeinträchtigungen durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.



### 1.13 Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Gebiet befindet sich eine 110kV Hochspannungsfreileitung mit einem festgelegten Schutzstreifen von beidseitig je 23m. Eine Bebauung dieses Schutzstreifens ist grundsätzlich nicht zulässig. Die bauliche Nutzung wie im Bebauungsplan festgesetzt kann erst nach Erdverkabelung der Hochspannungsleitung erfolgen.

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

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

#### 2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Dachformen für Hauptgebäude zulässig:

WA I, WA IV, WA V, WA VI: Satteldächer

WA II : Flachdächer

WA III : Pultdächer

Doppelhäuser sind in Dachform, Neigung und Dachaufbauten, sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

#### 2.1.2 Dachneigung

WA I : 20° - 45°

WA II : 0° - 6°

WA III : 10° -15°

WA IV, WA V, WA VI: 10°-45°

Für Nebenanlagen und Garagen wird die maximale Dachneigung auf 45° begrenzt.

Für Wintergärten, auch als Bestandteil des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 1° reduziert werden.

Zur Anbringung von Solarkollektoren und Solarzellenmodulen kann von der festgelegten Dachneigung in Teilbereichen (bis zu einem Drittel der Gesamtfläche) abgewichen werden.



### 2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Bei der Gestaltung der Wand- und Dachflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall-, Kunststoff-, Beton- und Tonteile sowie auffällige und grellbunte Farben unzulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Dacheindeckungen darf landschaftsbedingt nur in ortstypischen, dunklen Farben ausgeführt werden, dabei sind dunkelgraue Tönen nach RAL 7012 – 7026 und schwarze Töne nach RAL 9004-9017 zulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer sind grundsätzlich zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

### 2.1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Müllbehälterstandplätze, soweit sie nicht in die Gebäude einbezogen sind, sind durch geeignete Sichtblenden, wie z. B. berankte Pergolen oder Hecken, gegen Einsicht von der Straße und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

## 2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

### 2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Böschungflächen.

#### Einfriedungen

Zur Haupteinfriedungsstraße sind die Grundstücke mit Hecken, sowie Hecken in Kombination mit Trockenmauerwerk mit einer Höhe von bis zu 1m einzufrieden. Außerhalb des Einmündungsbereichs (Sichtfenster entspricht ca. 10m von Straßenachse) kann die Höhe der Bepflanzung bis zu 1,60 m betragen.

Entlang öffentlicher Fußwege sind Grundstücksgrenzen mit Hecken und anderen Anpflanzungen zu begrünen.

Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind generell bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig.

#### Gastanks

Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen.





### **2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Bei Wohngebäuden wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

Wohnungen mit  $< 30 \text{ m}^2 = 1$  Stellplatz

Wohnungen bis  $100 \text{ m}^2 = 2$  Stellplätze

Wohnungen mit  $> 100 \text{ m}^2 = 2,5$  Stellplätze

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

## **3. Landespflegerische Festsetzungen**

### **3.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### **AM 1 Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken**

Pro  $150 \text{ qm}$  unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum oder drei heimische Sträucher aus den Pflanzenlisten des Anhangs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **AM 2 Pflanzung von Bäumen wege- und straßenbegleitend**

Entlang der Straßen und Wege sind gemäß Plan insgesamt 28 Laubhochstämme zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzenlisten des Anhangs zu entnehmen. Für fachgerechte Verankerung und Bewässerung ist zu sorgen.

#### **AM 3 Anlage und Erhaltung von Streuobstwiesen**

Gemäß Plan sind Wildobstbäume (Wild-Birne, Wild-Apfel, Wild-Kirsche, Walnuss, Eberesche), der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang  $10 - 12 \text{ cm}$  zu pflanzen.

Pflanzdichte: 1 Baum auf  $150 \text{ qm}$

Abgängige Bäume werden durch Neupflanzung ersetzt.

Die Nutzung bzw. Pflege erfolgt extensiv, d.h. in Anlehnung an die Vorgaben des Förderprogramms umweltschonender Landbau (Programm Agrar-Umwelt-Landschaft bzw. vergleichbares).

Sollte die dauerhafte Unterhaltung durch einen Bewirtschafter sichergestellt sein, ist auch die Bepflanzung mit regionaltypischem Kulturobst in Hochstammform zulässig. Auch hier gilt die extensive Nutzung von Gehölzen und Grünland.

Vorhandene Obstbaumbestände sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

#### **AM 4 Anlage von Hecken**

Gemäß Plan sind Hecken anzulegen und Bäume zu pflanzen.



Dabei sind Heckenabschnitte mit Baumpflanzungen zu wechseln, so dass insgesamt zwar eine geschlossene, jedoch aufgelockerte Bepflanzung entsteht. Saumbereiche zum Weg sind in einer Breite von max. 1,50 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 – 5 reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beispielhaftes Pflanzschema:

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

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Prunus spinose - Schlehe
- E Prunus avium - Vogelkirsche

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

#### **AM 5 Entwicklung von Waldrand**

Gemäß Plan sind die dem Wald vorgelagerten Bereiche als Waldrand zu entwickeln. Ab einer Tiefe von 5 m sind Baumarten 2. Ordnung und Sträucher initial zu pflanzen. Die verwendeten Gehölzarten sind den Pflanzenlisten des Anhangs zu entnehmen.

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

Pflanzdichte: 2 m x 2 m, versetzt auf Lücke

Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten.

#### **AM 6 Rückhalteflächen**

Gemäß Plan sind Bereiche für die Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf bisher intensiv genutztem Grünland vorgesehen.

Die Rückhaltebecken sind als unbefestigte Erdbecken zu gestalten.

Die umliegenden Flächen sind als Grünland dauerhaft zu unterhalten und extensiv durch eine Herbstmahd zu pflegen.

Weidenutzung ist nicht zulässig.



Gehölzpflanzungen sind in Abstimmung mit der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zulässig.

#### **AM 7 Anlage naturnaher Parkanlagen**

Gemäß Plan sind naturnahe, extensiv gepflegte Parkanlagen anzulegen.

Mindestens je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Es sind nur Arten der Pflanzenlisten des Anhangs zulässig.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 10 – 12 cm

Eine fachgerechte Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm vorzusehen. Die Pflanzstandorte sind der Örtlichkeit anzupassen.

Das Gelände ist mit einer Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland, RSM 8.1, Variante 1 einzusäen. Die Regelaussaatmenge liegt bei 10 g/qm.

Die Pflege der Flächen umfasst maximal zwei Schnitte pro Jahr.

Wege bzw. befestigte Flächen und bauliche Anlagen über die im Plan eingetragenen Wegeflächen hinaus sind nicht zulässig.

#### **AM 8 Anlage einer Parkfläche mit Spielangeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

Gemäß Plankarte ist eine Parkanlage mit Spielangeboten anzulegen.

Je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Es sind nur Arten der Pflanzenliste I zulässig.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 – 14 cm

Eine fachgerechte Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm vorzusehen. Die Pflanzstandorte sind der Örtlichkeit anzupassen.

Das Gelände ist mit einer Saatgutmischung für Kräuterrasen, RSM 2.4 einzusäen. Die Regelaussaatmenge liegt bei 10 g/qm.

Die Pflege der Flächen umfasst maximal drei Schnitte pro Jahr.

Spielangebote für Kinder können in die Fläche integriert werden. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig und dürfen einen Anteil von 5 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Anschüttungen, Ablagerungen und Baumaßnahmen sind innerhalb aller Ausgleichsflächen aus Naturschutzgründen generell unzulässig.

### **3.2 Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

#### **EM 1 Grünlandextensivierung**

Für einen funktional sinnvollen Ausgleich wird die Aufwertung von Offenland vorgesehen.

Es handelt sich um Grünlandflächen am Simmerbach sowie am Kondbach, die aus der intensiven Nutzung herausgenommen und einer extensiven Nutzung bzw. biotoptypengerechter Pflege zugeführt werden.

Folgende Flächen werden herangezogen:



<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Flächengröße (qm)</b>
Simmern	60	13/3	11.742
Simmern	60	14	6.750
Zwischensumme			18.492 (aus bestehendem Ökokonto)
Simmern	60	67	30.580
Simmern	61	55	3.920
Simmern	61	56	6.770
Simmern	61	60	7.277
Simmern	61	62	6.580
Zwischensumme			55.127
Gesamtsumme			73.619

Diese Grünlandflächen sind extensiv zu nutzen durch eine einmalige Mahd ab Mitte Juli. Sofern aus naturschutzfachlichen Gründen ein früherer Mahdtermin erforderlich ist, darf die zweite Mahd nicht vor dem 15.09. erfolgen.  
Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.  
Das Mähgut ist zu entfernen.

Anschüttungen, Ablagerungen und Baumaßnahmen sind innerhalb der Ersatzmaßnahmen aus Gewässer- und Naturschutzgründen generell unzulässig.

Entwässerungsmaßnahmen und Drainagierungen sind nicht zulässig.

Zu den Gewässern hin ist ein Streifen in einer Breite von 5 m von der jährlichen Bewirtschaftung auszunehmen und alternierend alle 3 – 5 Jahre zu mähen. Auch dieses Schnittgut ist zu entfernen.



### 3.3 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

### 3.4 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 - Hundsröse  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball



#### 4. Hinweise

##### Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen zu melden um diese zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter [landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-6675 3000 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).

##### Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

##### Antennen

Parabolantennen, die dem Rundfunkempfang dienen, sollten in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind.

##### Versorgungsflächen

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Bei Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

##### Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen zur Nutzung solarer Energie die Gebäude nach Süden auszurichten.



#### Gründungsarbeiten

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

Zur Schutz vor möglicher Radonstrahlung im Geltungsbereich sollte bei Wohngebäuden bei Einsatz einer Bodenplatte (s mind. 20cm) vorsorgliche eine verstärkte Filterkiesschüttung (d mind. 20 cm) eingebaut werden. Insgesamt ist das Radonpotential im Geltungsbereich als „niedrig bis mäßig“ einzustufen. (lt. Messungen von 7.3. und 4.4. 2017)

#### 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.

#### Erhaltung von Bestand - VM1

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

#### Bergbau/Altbergbau

Die Ersatzmaßnahme EM 1 überdeckt in Teilbereichen die auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfelder „Simmern“ bzw. „Heinrichsseggen“. Ein tatsächlich erfolgter Abbau ist nicht dokumentiert.

#### Zeitraum von Rodungsarbeiten

Das Roden von Bäumen darf nur während des Winterhalbjahrs im Zeitraum zwischen Oktober und Anfang März durchgeführt werden.

#### Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

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

Simmern, den.....

.....  
(Dr. Nikolay, Stadtbürgermeister)