

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

## "Im Buchstück 2"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ober der Schule“



der Ortsgemeinde St. Johann

### Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	St. Johann
Gemarkung:	St. Johann
Flur:	3 und 4

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 13b, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: August 2022

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



---

<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>St. Johann</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>St. Johann</b>	<b>Flur:</b>	<b>3 und 4</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 555)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen (z.Zt. Hausener Straße 47, 56736 Kottenheim) während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe	1
1.3 Bauweise und Hausformen	2
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze	2
1.5 Nebenanlagen	3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	3
1.7 Sichtfelder	3
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
2.1 Gestalterische Festsetzungen	4
2.1.1 Dachgestaltung	4
2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	4
2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern	4
2.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen	5
2.1.5 Gestaltung der Vorgartenzone	5
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen	5
<b>3 Grünordnerische Festsetzung</b>	<b>6</b>
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	6
3.2 Flächen für die Regenrückhaltung/Regelung der Außengebietswässer und Versickerung	6
3.3 Ortsrandeingrünung	6
3.4 Anteilsbepflanzung im Wohngebiet	7
<b>4 Hinweise</b>	<b>8</b>
4.1 Archäologie	8
4.2 Baugrund und Bodenschutz	8
4.3 Versorgungsträger	8
4.4 Hinweise zum Artenschutz	8
4.5 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsflächen	9
4.5.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung St. Johann, Flur 3, Flurstück 285/58 tlw.) - Ausgleich für die zu erwartende Inanspruchnahme von nach § 15 LNatSchG geschützten mageren Flachland-Mähwiesen	9
4.5.2 Monitoring	9
4.6 Niederschlagswasser	10
4.7 Flächenbefestigung	10
4.8 Standortübungsplatz Mayen	10

### Anlagen:

- Anlage 1:      Schnittschema  
Anlage 2:      RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen  
Anlage 3:      Pflanzliste

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

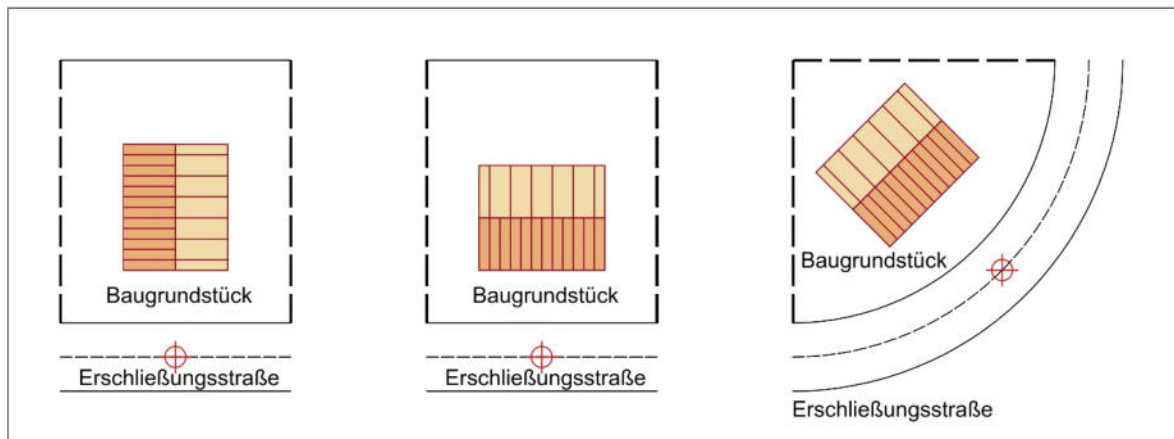
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen in den Nutzungsschablonen nicht überschreiten.

Für Gebäude mit Dächern mit einer Neigung zwischen 22° und 42° gelten die vorderen Maßangaben in den Nutzungsschablonen und für Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern gelten die hinteren Maßangaben.

*(Anmerkung: Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höhen werden zur Offenlage auf der Grundlage der Straßenplanung und den dann zeichnerisch festgesetzten Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers nochmals überprüft.)*

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßendeckenhöhe der Straßengradiente in Straßenmitte nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Die Planhöhen der Straßengradiente in Straßenmitte können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden. *(Anmerkung: Die Planhöhen werden zur Offenlage auf der Grundlage der Straßenplanung ergänzt.)*

Zur Ermittlung der Straßendeckenhöhe der Straßengradiente in der Mitte eines Baugrundstücks ist zwischen den beiden nächstgelegenen Maßangaben in der Planzeichnung zu interpolieren. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) gilt die Höhe der inneren Hauptschließungsstraße im Baugebiet.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

### 1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Länge von Einzelhäusern darf maximal 18 m und die von Doppelhaushälften maximal 11 m betragen. Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen und angebaute Garagen.

### 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

## 1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

## 1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

## 1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen/Stützmauern und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

*(Anmerkung: Die Sichtfelder werden nach Vorliegen der Straßenplanung ergänzt.)*

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### **2.1 Gestalterische Festsetzungen**

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

##### **Dachform und Dachneigung**

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Pultdächer sind bei bergseitigen Gebäuden mit der niedrigeren Seite zur Straße zu errichten.

##### **Gestaltung des obersten Geschosses**

Gebäude mit flachgeneigten Dächern (< 22°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zur straßenseitigen Fassade und bei talseitig liegenden Gebäuden zusätzlich zur rückwärtigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen, aber nicht zu den straßenabgewandten Seiten.

##### **Dacheindeckung**

Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen den RAL-Farben der Anlage 2 entsprechen. Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung sind zulässig, sofern sie den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden.

#### **2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen**

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

#### **2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante an der angrenzenden Straßenoberkante zulässig. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

*(Anmerkung: Die in den angegebenen Höhen für Stützmauern werden zur Offenlage auf der Grundlage der Straßenplanung und den dann zeichnerisch festgesetzten Böschungsflächen zur Herstellung des Straßenkörpers nochmals überprüft.)*

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m zulässig.

Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten. Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen und Stützmauern an den übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach der Landesbauordnung.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen (mit Ausnahmen von Winkelsteinen für Stützmauern)
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

#### **2.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 oder mit heimischen Naturstein (z.B. Basalt oder Schiefer) gefüllte Gabionen, Stützmauern aus heimischen Naturstein, mit heimischem Naturstein verkleidete, verputzte oder begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszugleichen.

Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke sind unzulässig.

#### **2.1.5 Gestaltung der Vorgartenzone**

Der Bereich zwischen der privaten Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist als Grünfläche zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Zuwegungen und Garagen sowie für die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten. Über die notwendigen Stellplätze hinausgehende Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Befestigt werden dürfen auch die Flächen für Nebenanlagen.

Die Anlage von Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. ist nicht zulässig.

### **2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen**

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für alle übrigen zulässigen Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.



### **3 Grünordnerische Festsetzung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

#### **3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen**

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume: Hochstämme                      3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume                                      StU 14 -16 cm

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **3.2 Flächen für die Regenrückhaltung/Regelung der Außengebietswässer und Versickerung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Die erforderlichen Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind naturnah und landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen.

Die nicht für die Rückhalte-/Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als Gehölzflächen oder extensiv zu pflegende Wiesenflächen anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben gemäß Kap. 3.1 sowie der Pflanzenliste (siehe Anlage 3) zu beachten.

Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung hat eine Fach-/Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erfolgen.

#### **3.3 Ortsrandeingrünung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.

Zusätzlich sind Bäume als hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen gemäß der anliegenden Pflanzliste in einem Abstand von 10 m untereinander anzupflanzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind als Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Kleingehölzen zu bepflanzen.

### 3.4 Anteilsbepflanzung im Wohngebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

## 4 Hinweise

### 4.1 Archäologie

Das Plangebiet wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege ([landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000) zu informieren.

### 4.2 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Das Thema Hangstabilität sollte dabei in die Baugrunduntersuchungen einbezogen werden. Sofern bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, soll spätestens dann ein Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung herangezogen werden.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

### 4.3 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### 4.4 Hinweise zum Artenschutz

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

## 4.5 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsflächen

### 4.5.1 Ausgleichsmaßnahme auf externer Ausgleichsfläche (Gemarkung St. Johann, Flur 3, Flurstück 285/58 tlw.) - Ausgleich für die zu erwartende Inanspruchnahme von nach § 15 LNatSchG geschützten mageren Flachland-Mähwiesen

*Flächengröße: 1.000 m<sup>2</sup>*

Die Ackerfläche ist durch Einsaat mit einer entsprechenden gebietseigenen Saatgutmischung und durch Aushagerung mittels langfristiger biotopgemäßer extensiver Pflege zu einem artenreichem Grünlandbestand entwickelt werden.

Das quantitative Verhältnis zwischen der Eingriffsfläche im Bebauungsplangebiet und der Ausgleichsfläche beträgt 1:2.

Vorgesehene Entwicklungsmaßnahmen sind:

- Herstellung eines Saatbetts, Einsaat mit einer gebietseigenen, standortgerechten Gras-/Kräutermischung mit mindestens 30 % Kräuteranteil
- ausschließliche Verwendung von Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“
- langfristige Pflege durch Mahd zweimal jährlich im Zeitraum zwischen dem 1. Juli bis zum 1. Oktober zur Ausmagerung der Fläche
- Entfernung des Mähgutes frühestens am auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Unterlassung von Maßnahmen, die den Naturschutzzielen entgegenstehen
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig

### 4.5.2 Monitoring

Zur Erfolgskontrolle ist auf den externen Ausgleichsflächen ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Hierbei sind über den Verlauf und den Zweck der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Naturschutzbehörde Nachweise in folgender Form vorzulegen:

- Anfertigung von Vegetationsaufnahmen nach Braun-Blanquet am Beginn der Maßnahme vor dem ersten Schnitt im ersten Nutzungsjahr. Die Probeflächen sind als Referenzflächen einzumessen und so zu kennzeichnen, dass sie bei Vegetationsaufnahmen in den Folgejahren wieder aufgefunden werden können (z.B. Magnetpunkt und/oder GPS). Über die Vegetationsaufnahmen ist bis spätestens acht Wochen nach der Aufnahme ein Bericht bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Nach 5 Jahren ist eine weitere Vegetationsaufnahme nach Braun-Blanquet auf der Referenzprobefläche vor dem ersten Schnitt durchzuführen. Der Bericht ist bis zum 31.10.2026 der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Die Berichte müssen aus einem Erläuterungsbericht mit Fotos und einem Lageplan mit eingemessenen Probeflächen bestehen.

*(Anmerkung: Weitere Maßnahmen bzw. Flächen werden zur Offenlage auf der Grundlage der faunistischen Untersuchungen, insbesondere zur Vogelfauna) ergänzt.)*

#### **4.6 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Eine öffentliche Niederschlagswasserleitung mit Hausanschluss wird zur Verfügung gestellt.

#### **4.7 Flächenbefestigung**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weifugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

#### **4.8 Standortübungsplatz Mayen**

Das Plangebiet befindet sich in der Emissionsschutzzone des Standortübungsplatzes Mayen und der Standortschießanlage Mayen. Auf mögliche Emissionen aus dem Übungsbetrieb wird hingewiesen.

#### Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

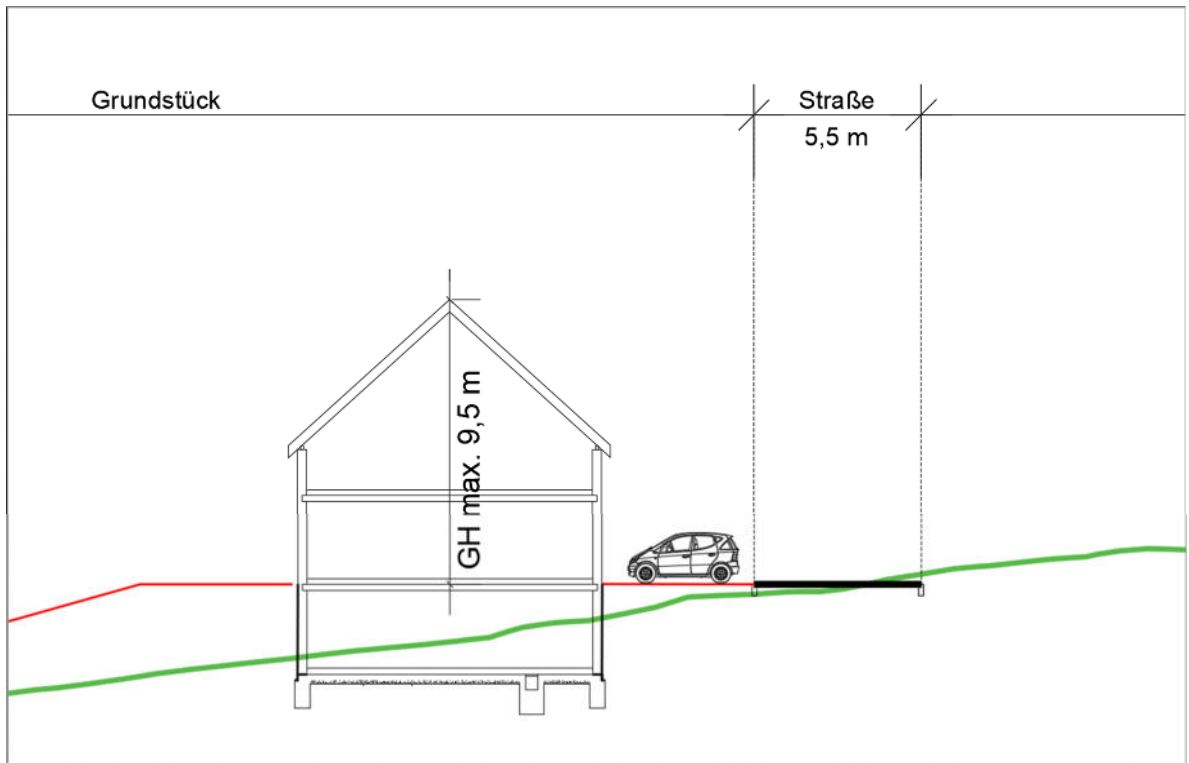
St. Johann, den

(Josef Hövelmann)

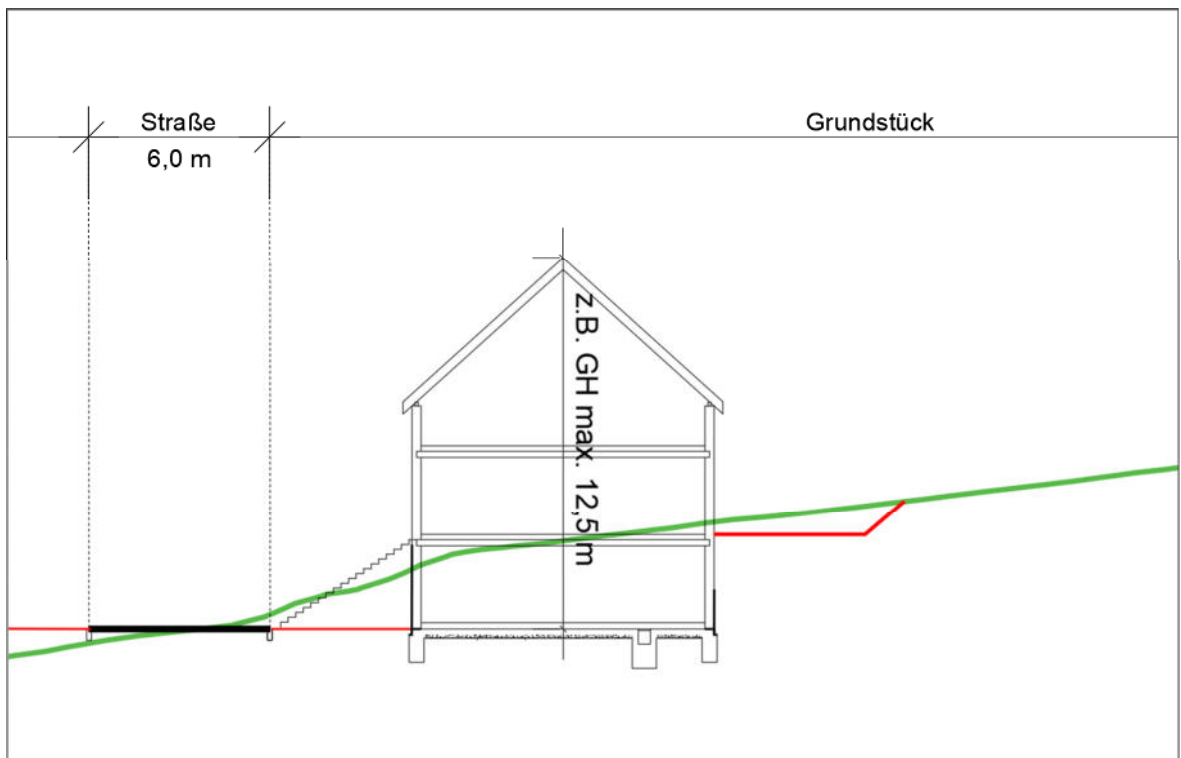
1. Beigeordneter

Anlage 1: Schemaschnitte (Maßstab 1:300)

Schemaschnitt talseits



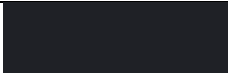



























Schemaschnitt bergseits



**Anlage 2:** RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen

Die Farben der Dacheindeckungen müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:  
Grundfarben Schwarz, grau, braun und rot

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
9004	Signalschwarz	
9005	Tiefschwarz	
9011	Graphitschwarz	
9017	Verkehrsschwarz	
7010	Zeltgrau	
7011	Eisengrau	
7015	Schiefergrau	
7016	Anthazitgrau	
7021	Schwarzgrau	
7022	Umbragrau	
7024	Graphitgrau	
7026	Granitgrau	
7043	Verkehrsgrau B	
8019	Graubraun	

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
8022	Schwarzbraun	
8002	Signalbraun	
8003	Lehmbraun	
8004	Kupferbraun	
8007	Rehbraun	
8008	Olivbraun	
8011	Nussbraun	
8012	Rotbraun	
8014	Sepiabraun	
8015	Kastanienbraun	
8016	Mahagonibraun	
8029	Perlkupfer	
3009	Oxidrot	
3011	Braunrot	



## Anlage 3: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Zu pflanzende Art			B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung O = Obstbaum
		sonnig	halbschattig	schattig	
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	B II.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	x		B I.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x		B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	B II.
Corylus colurna	Baum-Hasel	x			B
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x	x		B II.
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	x	x		B II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x		B II.
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x	x		B II.
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x	x		B II.
Pyrus malus	Wildapfel		(x)		B II.
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	(x)		B I.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x		B II.
Tilia cordata	Winter-Linde	x	x		BI.
<b>Obstbäume:</b>					
Malus ssp.	Apfel in Sorten	x	x		O
Pyrus ssp.	Birne in Sorten	x	x		O
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)	x	x		O
Prunus ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x	x		O