

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
- Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977, zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Textteil zum Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planurkunde und nach § 4 (1) und (2) der BauNVO | § 4 (1) u. (2) BauNVO |
| 1.1.2 | Die in § 4 (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die in § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Höhe baulicher Anlagen: | § 18 BauNVO |
| 2.1.1 | Die als Höchstmaß in m ü. NHN ¹ festgesetzten Höhen baulicher Anlagen / Gebäudehöhen ergeben sich aus der Planzeichnung. | |
| 2.1.2 | Der Obere Bezugspunkt wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. | § 18 (1) BauNVO |
| 2.1.3 | Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete technische Dachaufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Solaranlagen etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe gemäß Tz. A 2.1.1 um bis zu 2,00 m überschreiten. | § 16 (6) BauNVO |
| 2.2 | Vollgeschosse | § 20 (1) BauNVO |
| 2.2.1 | Die als Höchstmaß festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planzeichnung. | |

¹ Normalhöhen Null (NHN) ist der Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- | | | |
|------------|--|--|
| 2.3 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl | § 19 und § 20 BauNVO |
| 2.3.1 | Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Als zulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Als zulässige Geschossflächenzahl wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. | |
| 2.4 | Bauweise | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 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) BauNVO |
| 2.5 | Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 23 BauNVO |
| 2.5.1 | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. | § 23 (1) BauNVO |
| 3. | Garagen und Carports | § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 und § 14 (1) BauNVO |
| 3.1 | Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. | §§ 12 (6) |
| 4. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | § 9 (1) Nr. 6 BauGB |
| | Es sind max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus (EH) bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte (DHH) zulässig. | |
| 5. | Versorgungsanlagen | § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m.
§ 14 (2) BauNVO |
| 5.1 | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. | |
| 6. | Niederschlagswasserbewirtschaftung | § 9 (1) Nr.20 BauGB |
| 6.1 | Auf den Baugrundstücken sind Wege und oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ Cs herzustellen. | |
| | Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter <i>Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft / Niederschlagsbewirtschaftung“</i> und <i>„Starkregen- / Sturzflutenvorsorge“</i> . | |

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- 7. Festsetzung der Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände („Baurecht auf Zeit“)** § 9 (2) Nr. 2 BauGB
- 7.1 Für die Baugebiete WA 1 - WA 5 wird folgendes „Baurecht auf Zeit“ festgesetzt:
- 7.1.1 Die Aufnahme der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten WA 1 - WA 5 ist erst dann zulässig, wenn der unter Tz A. 8.1 genannte Lärmschutzwall in der festgesetzten Höhe und Länge baulich hergestellt ist.
- 7.1.2 Die zulässige Folgenutzung ergibt sich aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.
- 8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 8.1 Aktive Schallschutzmaßnahme:
Auf der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten und umgrenzten Fläche „für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ und der überlagerten Festsetzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 4,5 m, bezogen auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn-Straßenachse der B 9 und einer Länge von ca. 70 m anzulegen.
- 8.2 Balkone, die den alleinigen Außenwohnbereich einer Wohnung darstellen, sind so abzuschirmen, dass der Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort (2,0 Meter über der Mitte der Balkonfläche) 64 dB(A) am Tag nicht überschreitet. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Hinweis: Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen (hier weitere Balkone, aber auch Terrassen- und Gartenbereiche) ist es ausreichend, wenn mindestens einer dieser Außenwohnbereiche baulich abgeschirmt (s.o.) ausgeführt wird oder an einer lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist und einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschreitet.
- 8.3 Passive Schallschutzmaßnahmen / Grundrissgestaltung:
- 8.3.1 **Maßgebliche Außenlärmpegel:** Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in deren nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (2018-01) nachweislich und dauerhaft zu erfüllen.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Anforderungen sind fassadenbezogen jeweils für den höchsten tangierenden Lärmpegelbereich zu erfüllen. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern hierzu ein gutachterlicher Nachweis geführt wird.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die zu berücksichtigenden maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sind in der Planzeichnung für das immissionsbezogen in der Nacht am stärksten betroffene 2. OG dargestellt. Eine ergänzende geschossbezogene Darstellung ist unter Punkt **E. Anlage 3 der textlichen Festsetzungen** dargestellt.

Die baurechtlichen Forderungen an den Schallschutz der Außenbauteile - bei Wohnungen mit Ausnahme von Wohnnebenräumen wie Küchen, Bädern, Toiletten und Handarbeitsräumen - ergeben sich aus der DIN 4109 (2018) - Schallschutz im Hochbau - Teil 1. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung ergeben sich hiernach unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} =$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

8.3.2 **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen:**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, (auch Kinderzimmer sowie Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen) sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Die schutzbedürftigen Raumnutzungen sind in der 24. BImSchV - Verkehrswege -Schallschutzmaßnahmenverordnung aufgeführt.

Für Schlafräume (Elternschlaf-, Kinder-, Gästezimmer etc.) mit einer oder mehreren Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten sind, muss eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sichergestellt werden. Dies ist gemäß dem *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ der Gemeinde Spay“ (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard: Stand: 12/2024)* im gesamten Plangebiet der Fall.

Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente (z. B. Nachströmöffnungen, Wandlüfter etc.) einzusetzen, wobei diese die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 (2018) und den Wärmeschutz einhalten müssen.

Auf schallgedämmte Belüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten etc.) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

§ 31 Abs. 1 BauGB

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann weiterhin verzichtet werden, wenn das Gebäude / die Wohnung mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

8.3.3 Architektonische Selbsthilfe, Zuordnung von Aufenthaltsräumen durch Grundrissgestaltungen zu den lärm-abgewandten Gebäudeseiten (hier in Bezug auf die B 9 und zur Bahn bzw. zur K 78)

Nach Möglichkeit sollten - insbesondere im 1. und 2. OG / Dachgeschoss - Schlaf- und Kinderzimmer sowie Wohn- und Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissanordnung an den zur B 9 und zur Bahn bzw. zur K 78 hin ausgerichteten Außenwänden vermieden werden.

Hier sollen primär „nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume“ (Nebenräume wie Toiletten, Bäder, Treppenhäuser, Kochküchen ohne Sitzgelegenheit, Abstellräume etc.) vorgesehen werden.

9. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (inkl. Zu- und Abgängen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 9.1 In der Planzeichnung sind die Bereiche gekennzeichnet, für die ein Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (mittels Ein- und Ausfahrten inkl. Zu- und Abgängen) als nicht zulässig erklärt wird.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Dachformen

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 1.1 Satteldächer und Walmdächer sind mit einer Mindestneigung von 20 Grad sowie einer Höchstneigung von 45 Grad zulässig bzw. herzustellen.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer inkl. Pultdächer sind mit einer Neigung von 0 Grad bis 15 Grad zulässig bzw. herzustellen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten. Bei Doppelhaushälften (DHH) muss die Dachneigung 30 Grad betragen, soweit nicht in beidseitigem Einvernehmen eine andere Dachneigung entsprechend den Mindest- und Höchstneigungen der o.a. zulässigen Dachformen für beide Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen festgelegt wird.

Hinweis: Alle Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) inkl. Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen, s. entsprechende Festsetzung unter Punkt C. Landespflegerische Festsetzungen, hier Punkt C. Nr. 3.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

2. Farbgestaltung von Gebäuden

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Kernbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“.

Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen, sich an den Farbfächern des „Leitfadens Farbkultur“ und am „Leitfaden Baukultur“² zu orientieren.

- 2.2 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dacheindeckung und Dachfarben einheitlich zu gestalten.

3. Einfriedungen und Stützmauern

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Einfriedungen von privaten Baugrundstücken sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (hier ohne festgesetzten Wirtschaftsweg) innerhalb des Plangebiets bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

- 3.2 Einfriedungen von privaten Baugrundstücken sind im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

- 3.3 Einfriedungen von privaten Baugrundstücken sind nur in Form von Laubhecken, Holzzäunen und Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig. Sockel-Mauern können bis auf die o.a. jeweils zulässige Höhe mit Holzzäunen oder Metallstab- oder Metallgitterzäunen kombiniert werden.

Sichtschutzstreifen und Zaunfolien sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (hier inkl. festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“) unzulässig.

Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

- 3.4 Von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ müssen Einfriedungen von privaten Baugrundstücken 0,5 m zurückbleiben.

4. Vorgartengestaltung

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 4.1 Der zu den Planstraßen orientierte Bereich der privaten Baugrundstücke (Definition: Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, sog. Vorgartenbereich) ist mindesten zu 30 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. In diesem Vorgartenbereich ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig.

- 4.2 Das Anlegen von Schotter-, Lava-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist unzulässig.

² Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

5. Abfallbehälterplätze

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 5.1 Standorte von Abfallbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Nach Möglichkeit sind die Abfallbehälter in Abfallräumen oder Abfallschränken unterzubringen.

Offene Standorte für Abfallbehälter sind mind. bis zu einer Höhe von ca. 1,30 m durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

6. Werbeanlagen

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 6.1 Werbeanlagen sind in einem Teilbereich des Geltungsgebietes, welcher im Westen durch die Kreisstraße 78 und im Osten durch die westliche Baugrenze (und deren südlichen und nördlichen Verlängerung) der Baugebietsbereiche WA 2 und WA 3 begrenzt wird, unzulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

1. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der öffentlichen Grünfläche nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles und auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind mindestens in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke wie für die Neupflanzung festgesetzt erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in **Punkt E, hier Anlage 1** dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 40 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Von dieser 40 % Mindestbegrünungsfläche sind mindestens 10 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste, **Punkt E, Anlage 1, Artenliste 1 bis 3**), vgl. hierzu **Ausgleichsmaßnahme A 3** aus dem Umweltbericht.

2.2 Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste, **Punkt E, Anlage 1, Artenliste 1 bis 2**) und dauerhaft zu erhalten, vgl. hierzu **Ausgleichsmaßnahme A 3** aus dem Umweltbericht.

2.3 Die im Plan dargestellte und gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist als Wallhecke wie folgt herzustellen (vgl. hierzu **Ausgleichsmaßnahme A 4** aus dem Umweltbericht):

- Anpflanzung von einheimischen Sträuchern mit einem Abstand von ca. 2,0 m zwischen den Sträuchern und einem Abstand von ca. 1,5 m zwischen den Reihen.
- (Mindest-) Pflanzqualitäten der Sträucher, siehe **Punkt E, Anlage 1, Artenliste 3**.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

Zwischen den Anpflanzungen ist eine Initialansaat des Walls mit einer Regio-Saatgutmischung mit bodenfestigenden Eigenschaften für Böschungen (Blumen 30 % / Gräser 70 %) aus dem Ursprungsgebiet 7 (UG 7) vorgesehen.

Pflege: Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Einsetzen von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zugelassen.

3. Dachbegrünung

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

3.1 Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt im Folgenden derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen wie Dachfenster, Aufzugschächte, technische Dachaufbauten (z.B. Schornsteine oder Entlüftungsanlagen), belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- 3.2 Bei Flachdächern sowie bei gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) sind die nutzbaren Dachflächen (mindestens extensiv) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert $\leq 0,5$ 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.

Die nutzbaren Flachdächer sowie gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) von Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen sind analog zu den Hauptgebäuden zu begrünen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind bei der festgesetzten Dachbegrünung ausdrücklich zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier externe Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten und in der **Anlage E., Anlage Nr. 2** aufgeführte „externe Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden im Rahmen einer Ökokontomaßnahme durch die Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz durchgeführt und deren Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Stiftung geregelt werden.

Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich im Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“, im FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“, im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ südwestlich der Ortsgemeinde Spay. In diesem Bereich wird ein bereits bestehender Trockenrasen erweitert und entwickelt.

- 4.2 **Ausgleichsmaßnahme A 1 CEF:** Zur Kompensation des Verlustes von Höhlenvorkommen als Nistplatz für Höhlenbrüter durch die Beseitigung von Gehölzen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durch die Ortsgemeinde innerhalb des Geltungsbereiches, hier im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalls Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

Im Zuge der Rodung und somit vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch die Ortsgemeinde bzw. einen von ihr beauftragten Experten/Faunisten (**ökologische Baubegleitung**) die Anzahl der beseitigten Höhlenstrukturen zu ermitteln und im Verhältnis 1:2 durch neue Höhlenstrukturen in Form der Nistkästen zu ersetzen.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Das Anbringen der Nistkästen hat innerhalb der gleichen Rodungsperiode bis spätestens 28. Februar zu erfolgen.

5. Zuordnung von Ausgleichsflächen

§ 9 (1a) BauGB und
§§ 135 a - c BauGB

5.1 Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen.

Diese externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 45.722 m² erfolgen auf folgenden Grundstücken der Gemarkung Oberspay:

- Flur 5, Flurstück 25 mit 5.528 m² und
- Flur 5, Flurstück 37 mit 40.194 m²

Auf den benannten Flurstücken sollen Maßnahmen (siehe Tz. C. 4.1) als externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insg. **112.201 Biotopwertpunkten (BW)** werden hiermit dem durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriff wie folgt zugeordnet:

- Baugebiet WA: 9,97 BW/m² Baugrundstück
- Öfftl. Flächen: 9,97 BW/m² öffentliche Fläche

Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend anteilmäßig auf Grundlage der neu zu bildenden bzw. gebildeten Baugebietsgrundstücke.

Z.B. hätte ein Baugrundstück im Bereich WA mit einer Größe von 500 m² demnach den Kostenanteil für 4.985 BW an den Gesamtkosten der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen mit insg. 112.201 BW zu tragen.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

D. Betroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung, Hinweise und Empfehlungen

§ 9 (6) BauGB

Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen (gemäß Maßnahme V 1, Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Am Hohlweg“, erstellt durch Freiraumplanung Diefenthal, Stand: Okt. 2024).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie bei Bedarf die Verbindungsstege nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden (Vermeidungsmaßnahme V 2).

Zum Schutz der Insektenfauna sind im Falle einer Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (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 (gemäß Vermeidungsmaßnahme V 6).

Archäologie:

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. erdgeschichtliche und 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 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an

landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch
0261 - 6675 3000.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Wasserwirtschaft / Niederschlagsbewirtschaftung

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht des Büros GUG mbH, Koblenz, Stand: 29.04.2021 vor. Vorgenommene Schichtenaufschlüsse zeigen tonhaltige Schichten im gesamten Plangebiet an. Diese sind nur in geringem Umfang durchlässig. Daher wird innerhalb der privaten Baugrundstücke von einer zwingenden Versickerungsverpflichtung im Rahmen des Bebauungsplans (per Festsetzung) abgesehen.

Unabhängig hiervon wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und / oder Zisternen zurückzuhalten, vor Ort zu versickern bzw. als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, zu nutzen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Starkregen- / Sturzflutenvorsorge:

Das Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet, siehe auch

- <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>

Neubauten sollten in einer an Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden.

Brandschutz:

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft, der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

Eine Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden. Insofern kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten (vgl. hierzu Vermeidungsmaßnahme 3 aus dem Umweltbericht).

Bei Bedarf werden Flächen ausgewiesen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen. Die Böden wiedereinbauen, den Einbau standortfremder Böden vermeiden, Bodenarbeiten/, -lagerung werden gemäß DIN 18 915 durchgeführt. Bei Bedarf Zwischenbegrünung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation und Erosion: Ansaat der Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (nur bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit)

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

(vgl. hierzu Vermeidungsmaßnahme 4 aus dem Umweltbericht).

Potenzielle Gefährdungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Einhaltung der Vorschriften und Vorgaben bezüglich wassergefährdender Stoffe, Baumaterialien, Treib- und Schmiermittel zu vermeiden (vgl. hierzu Vermeidungsmaßnahme 5 aus dem Umweltbericht).

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Die Netzanlagen dürfen nicht überbaut, nicht überpflanzt, ohne Zustimmung der Versorger in ihrer Lage nicht verändert und nicht beschädigt werden. Um dies sicherzustellen, müssen sich die Bauherren im Rahmen der Planungsphase mit dem entsprechenden Versorger in Verbindung setzen, damit notwendige Schutz- bzw. Änderungsmaßnahmen abgestimmt werden können.

Des Weiteren ist zur Sicherung der Versorgungsleitungen bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw. - diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Orientierende Radonmessungen im Boden / in der Luft des Plangebietes in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Kernbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen, sich an den Farbfächern des „Leitfadens Farbkultur“ und am „Leitfaden Baukultur“³ zu orientieren.

DIN-Vorschriften und Regelwerke:

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel (Am Viehtor 2, 56321 Rhens) eingesehen werden.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen inkl. der Anlagen 1 - 3 stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Spay,

(Peter Heil)
Ortsbürgermeister

³ Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

E. Anlagen

Anlage 1 Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)

Artenliste 1: Bäume I. Ordnung

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen

<i>Acer platanoides</i> (in Sorten)	Spitzahorn (in Sorten)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Artenliste 2: Bäume II. Ordnung

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder
Heister, verpflanzt, 150-200 cm, ohne Ballen

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Malus sylvestris</i>	Europäischer Wildapfel / Holzapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Artenliste 3: Sträucher

Verpflanzt, 3 Triebe, 100-125 cm, ohne Ballen

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder

Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay

Entwurfssfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 2: Größe / Verfügbarkeit und Lage der nach der „Eingriffsregelung“ erforderlichen externen Ausgleichsflächen

Für die folgenden Bereiche werden „externe“ Ausgleichsmaßnahmen nach der „Eingriffsregelung“ gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzt.

Fläche	Gemarkung	Flur	Flur Nr.	Eigentümer	Größe [m²]
E 1	Oberspay	5	25	Ortsgemeinde Spay	5.528 m²
	Oberspay	5	37	Ortsgemeinde Spay	40.194 m²
	Gesamt				45.772 m²

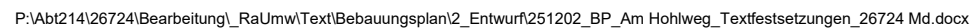


Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

P:\Abt214\26724\Bearbeitung\RaUmw\Text\Bebauungsplan\2_Entwurf\251202_BP_Am Hohlweg_Textfestsetzungen_26724 Md.docx



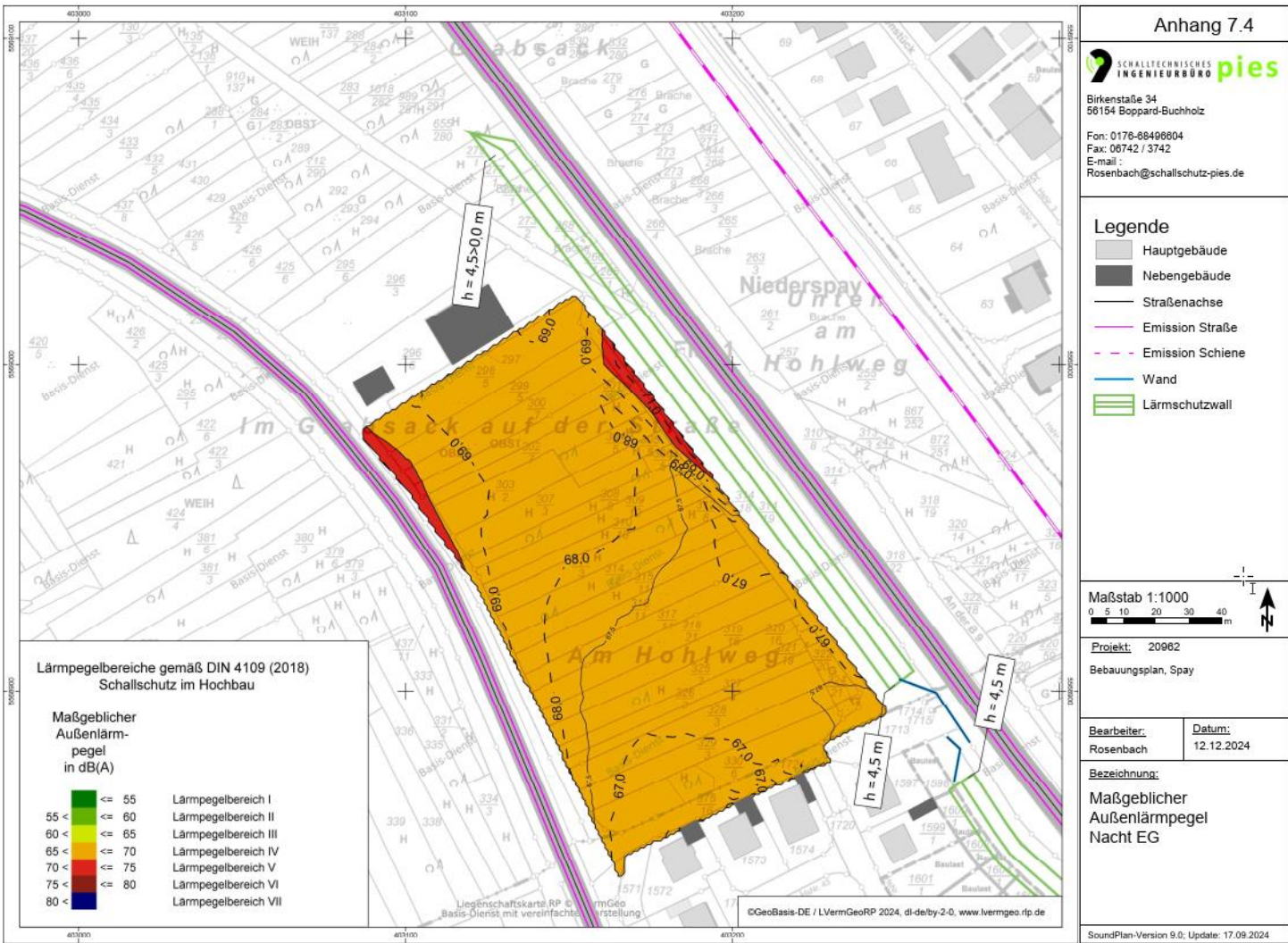
Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



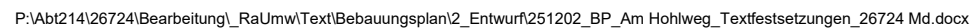
Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay
 Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Ortsgemeinde Spay
 Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

