

---

# ORTSGEMEINDE ANTWEILER



## BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR/SPORTANLAGE“ -TEXTFESTSETZUNGEN-

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

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

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Antweiler  
Bebauungsplan „Feuerwehr/Sportanlage“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

05.02.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>Hinweis .....</b>	<b>4</b>
<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) .....	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) .....	5
2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO).....	5
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	6
3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	6
4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 lit. a BauGB) .....	7
5 Höhenlage baulicher Anlagen und Regelungen zu Geschossen (§ 9 (3) BauGB) .....	7
<b>B. Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB .....</b>	<b>8</b>
1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen erforderlich sind.....	8
<b>C. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) und (6a) BauGB .....</b>	<b>8</b>
1 Überschwemmungsgebiet „Ahr“ .....	8
2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	8
3 Bauverbotszone zur Landesstraße L 73.....	9
4 „Bauverbotszone“ zur Ahr .....	9
<b>D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....</b>	<b>9</b>
<b>Ausfertigungsbestätigung .....</b>	<b>11</b>

---

## HINWEIS

---

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB nicht. Gemäß § 30 (3) BauGB handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie „sonstigen“ Nutzungen richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie § 34 bzw. § 35 BauGB.

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

#### (1) Zweckbestimmungen

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Feuerwehr und Sport“ festgesetzt.

#### (2) Öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Im Wesentlichen dient die festgesetzte öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ der Unterbringung eines Fußball-Sportplatzes in Form eines Großspielfeldes mit Rasenbelag einschließlich der Zubehöranlagen und -einrichtungen.

Spielfelder für „sonstige“ Sportarten (z.B. Boule, Beach-Volleyball, Tennis u.ä.) sind ebenso zulässig wie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie zur Pflege und Unterhaltung der Sportanlagen (z.B. Beregnungsanlage).

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind der organisierte Wettkampfsport sowie nicht wett-kampforientierte Sport-, Bewegungs- und Freizeitaktivitäten zulässig.

Ergänzende Anlagen und Einrichtungen sind insbesondere folgende:

1. Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten zur Unterbringung des gebiets- und anlagenbezogenen, ruhenden Verkehrs,
2. „Sportstätten-Infrastruktureinrichtungen“ wie Flutlichtanlagen, Ballfangnetze, Sitz- und Stehgelegenheiten,
3. Wege für die innergebietliche Erschließung sowie befestigte Terrassen und Freisitze,
4. Einfriedungen,
5. Hinweisschilder und
6. Abstellplätze für Fahrräder.

Neben der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sind Kommunikations-, Erholungs- und Liegegrünflächen für alle Altersgruppen zulässig.

(3) Öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Sport“

Die öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Sport“ dient den Institutionen des Feuerwehrwesens sowie der Sportanlage der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich der dazugehörigen Zubehöranlagen wie z.B. einer Fahrzeug- und Wartungshalle für die Einsatzfahrzeuge, Waschhalle, Übungshof, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Lagerräume u.a.

So sind innerhalb des „Hauptgebäudes“ neben Einrichtungen des Feuerwehrwesens ebenfalls dem Sportplatz zugehörige Anlagen und Einrichtungen, wie ein Vereinsheim zur Organisation des Sportbetriebs mit Sanitärräumen (Dusch-, Waschräumen, Toiletten etc.), Umkleieräumen, Erste-Hilfe-/Sanitätsraum, Technikraum, Schankraum, Versammlungs- und Bewirtungsraum, Lager-/ Geräteraum für die Unterstellung von Trainings- und Spielgeräten sowie für die Pflege und Unterhaltung der Sport- und Freiflächen notwendigen Geräte u.ä. zulässig.

Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenso zulässig wie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

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

### **2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

#### **(1) Grundflächenzahl (GRZ)**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit  $GRZ = 0,8$  festgesetzt.

Die Grundfläche einzelner baulicher Anlagen und Einrichtungen sind nicht auf die GRZ anzurechnen, sofern diese wie folgt ausgeführt werden:

- Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit einer flächendeckenden Dachbegrünung sowie
- unterirdisch erstellte bauliche Anlagen, die flächendeckend begrünt werden.

#### **(2) Grundfläche (GR)**

Die höchstzulässige Grundfläche (GR) des Hauptgebäudes innerhalb der öffentlichen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Sport“ ist mit  $GR = 700 \text{ m}^2$  festgesetzt.

Die „sonstigen“ baulichen Anlagen und Einrichtungen sind von dieser Vorgabe nicht erfasst.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

### (1) Gebäudehöhe (GH)

Die höchstzulässige Höhe von Gebäuden (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a. bei Gebäuden mit geneigtem Dach
  - bis Oberkante First
- b. bei Gebäuden mit Flachdach
  - Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
  - bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika)

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen für die in Ziff. a und b genannten Gebäude ist mit  $GH = 7$  m festgesetzt.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengrenze.

### (2) „Sonstige“ bauliche Anlagen

Für die öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist folgendes geregelt:

Die Höhe „sonstiger“ baulicher Anlagen wird ermittelt zwischen dem Abstandsmaß der Schnittlinie der Mitte der baulichen Anlage mit der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 und dem höchsten Punkt der „sonstigen“ baulichen Anlage wie folgt:

- a. die jeweils einzelne Flutlichtanlage: höchstens 20 m,
- b. Ballfangnetze: höchstens 6 m und
- c. bauliche Einfriedungen: höchstens 2 m.

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

### Wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen / privaten Flächen

Stellplätze, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen, Freisitze (Terrassen) und innergebietsliche Wege sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

#### **4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 lit. a BauGB)**

##### **(1) Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° der Hauptgebäude sind auf mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden (= Solargründach).

##### **(2) Innere Durchgrünung des Plangebiets**

Die baulich nicht genutzten Flächen des Plangebiets sind als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese bzw. eine Kombination dieser.

Der Flächenanteil muss mindestens 20 % der öffentlichen Flächen für den Gemeinbedarf aufweisen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Herstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

#### **5 Höhenlage baulicher Anlagen und Regelungen zu Geschossen (§ 9 (3) BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Sport“ muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des über dem Untergeschoss liegenden Geschosses mindestens 283,48 m über NHN liegen.

Im Untergeschoss sind lediglich dem Sportplatz zugehörige Anlagen und Einrichtungen, wie ein Vereinsheim zur Organisation des Sportbetriebs mit Sanitärräumen (Dusch-, Waschräumen, Toiletten etc.), Umkleideräumen, Erste-Hilfe-/Sanitätsraum, Technikraum, Schankraum, Versammlungs- und Bewirtungsraum, Lager-/ Geräteraum für die Unterstellung von Trainings- und Spielgeräten sowie für die Pflege und Unterhaltung der Sport- und Freiflächen notwendigen Geräte u.ä. zulässig.

---

## B. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 (5) BAUGB

---

### 1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen erforderlich sind

In der Planurkunde ist eine Fläche umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten – und hier Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen – erforderlich sind.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen kann es infolge von Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen.

Auf die fachgesetzlichen Verpflichtungen wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 sowie die bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson (z.B. §§ 3, 13, 14 LBauO) wird hingewiesen.

---

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) UND (6A) BAUGB

---

### 1 Überschwemmungsgebiet „Ahr“

Gemäß § 76 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 83 (5) Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stremmannstraße 3 - 5, 56068 Koblenz als obere Wasserbehörde das Überschwemmungsgebiet der Ahr am 04.10.2021 öffentlich bekannt gemacht und damit bis zur Festsetzung durch Rechtsverordnung vorläufig gesichert.

Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Ahr betrifft die in den Arbeitskarten entsprechend gekennzeichneten Flächen beiderseits der Ahr vom Anschluss an das Überschwemmungsgebiet des Rheins bis zur Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen.

Gemäß der Darstellung in der Arbeitskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend in der wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisung.

Das vorläufig sichergestellte Überschwemmungsgebiet wird gemäß § 9 (6a) S. 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt.

Auf die fachgesetzlichen Regelungen der §§ 76 ff. WHG sowie §§ 83 f. LWG und die Ausführungen in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan, Kapitel 7.1 wird an dieser Stelle verwiesen.

### 2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

In der Planurkunde ist das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b (1) WHG gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität auf der Grundlage von § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen.



Auf den Regelungsgehalt des § 78b WHG sowie das Kapitel 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### 3 Bauverbotszone zur Landesstraße L 73

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone zur Landesstraße L 73 (Ahrtalstraße) gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977.

Diese wird gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an der Landesstraße und beträgt lt. Vorgabe des vorgenannten Paragraphen bei Landesstraßen grundsätzlich 20 m.

Gemäß einer Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz als zuständige Straßenbaubehörde kann im vorliegenden Planungsfall die Bauverbotszone auf 15 m – gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – reduziert werden.

Auf den Regelungsgehalt des § 22 LStrG wird hingewiesen.

### 4 „Bauverbotszone“ zur Ahr

In der Planurkunde erfolgt durch Planeinschrieb („§ 31 LWG“) der Hinweis auf den Regelungsgehalt des § 31 Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 28.09.2021.

---

## D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

### 1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

#### VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

#### VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

#### VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

### 3. Bodenschutz und Verdachtsflächen

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist auf die teilweise Lage des räumlichen Geltungsbereichs in den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Gertrud I“ (Blei) und „Reifferscheid II“ (Blei, Kupfer) hin.

Zudem liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor.

#### 4. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

#### 5. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

#### 6. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

#### 7. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

#### 8. Lichtimmissionen

Bei Ermittlung und Bewertung von möglichen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im Baugenehmigungsverfahren die Vorgaben der DIN EN 12193 „Licht und Beleuchtung - Sportstättenbeleuchtung“ zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 8.10.2012 zu berücksichtigen (Kapitel 6 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung“ und die in Anlage 1 der LAI genannten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung).

#### 9. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Adenau, Kirchstraße 15-19, 53518 Adenau, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Antweiler, den \_\_\_\_\_

---

(Wolfgang Schäfer, Ortsbürgermeister)