



**7. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
„OBER-COND“**

**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  
nach § 3 (1) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Stadt Cochem  
7. Änderung Bebauungsplan „Ober-Cond“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

29.09.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Hinweis .....</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>B. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                                                                                                                                                           | <b>4</b>  |
| 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO) .....                                                                                                        | 4         |
| 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) .....                                                                                                                                         | 5         |
| 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) .....                                                                                                                                                                                   | 5         |
| 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....                                                                                                                                                                             | 5         |
| 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO) .....                                                                                                   | 7         |
| 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) .....                                                                                                                                                                                           | 7         |
| 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) .....                                                                                                                                               | 7         |
| 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahren (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO) .....                                                                                  | 7         |
| 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO .....                                                                                                                                                                                   | 7         |
| 4.2 Stellplätze .....                                                                                                                                                                                                      | 7         |
| 4.3 Garagen .....                                                                                                                                                                                                          | 8         |
| 5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) .....                                                                                                                                                                 | 8         |
| 6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....                                                                                                                                           | 8         |
| 7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) .....                                            | 8         |
| 8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....                                                                                                                                                                                 | 9         |
| 9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB) .....                                               | 9         |
| 10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) ..... | 9         |
| 11 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB) .....                                     | 10        |
| <b>C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO) .....</b>                                                                                                                                  | <b>10</b> |
| 1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) .....                                                                                                                                                                              | 10        |
| 2 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO) .....                                                                                                                                                                               | 11        |
| 3 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO) .....                                                                                                                                                   | 11        |
| <b>D. Anhang .....</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>11</b> |
| 1 Pflanzliste .....                                                                                                                                                                                                        | 11        |
| <b>E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften .....</b>                                                                                                                                                                | <b>13</b> |
| <b>Ausfertigungsbestätigung .....</b>                                                                                                                                                                                      | <b>14</b> |

---

## A. HINWEIS

Mit Erlangung der Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplans „Ober-Cond“ treten die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

Sofern die vorliegend 7. Änderung des Bebauungsplans „Ober-Cond“ keine Rechtskraft erlangt, bleiben die bestehenden Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans rechtskräftig.

---

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 bis 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1. Wohngebäude,
- 1.2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 1.3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (\* Unzulässigkeit siehe Ziffer 2.3).

2. Unzulässig sind:

- 2.1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- 2.2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S. Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
- 2.4. Anlagen für Verwaltungen,
- 2.5. Gartenbaubetriebe,
- 2.6. Tankstellen.

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

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist wie folgt festgesetzt:

| Gebiet                                  | GRZ |
|-----------------------------------------|-----|
| WA                                      | 0,4 |
| öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf | 0,7 |

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.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

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

| Gebietsart                              | Firsthöhe | Traufhöhe |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| WA1 (= bergseitig)                      | 9 m       | 4,5 m     |
| WA2 (= talseitig)                       | 9 m       | 6 m       |
| öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf | 9 m       | 6 m       |

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

| Gebietsart         | Firsthöhe |
|--------------------|-----------|
| WA1 (= bergseitig) | 5 m       |
| WA2 (= talseitig)  | 7 m       |

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| öffentliche Fläche für<br>den Gemeinbedarf | 7 m |
|--------------------------------------------|-----|

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

| Gebietsart                                 | Gebäudehöhe |
|--------------------------------------------|-------------|
| WA1 (= bergseitig)                         | 5 m         |
| WA2 (= talseitig)                          | 7 m         |
| öffentliche Fläche für<br>den Gemeinbedarf | 7 m         |

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengradiente.

(2) Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Definitionen:

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

(3) Hinweis

Die notwendigen Höhen der Straßengradiente der Planstraße A und Planstraße B können der Straßenvorplanung entnommen werden, die im weiteren Verfahren unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt und als Bestandteil den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

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

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 8 m pro Doppelhaushälfte betragen.

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

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

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

#### **4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lediglich in einer Tiefe von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche – sind die Nebenanlagen unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen und Stützmauern. Diese dürfen unmittelbar an die an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßengrenze unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans und ansonsten gemäß den landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung und Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) errichtet werden.

#### **4.2 Stellplätze**

Stellplätze und Carports (= überdachte Stellplätze) sind wie folgt zulässig:

- a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und
- b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender Straßengrenze) sowie den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen Stellplätze einen Mindestabstand von 1 m und Carports einen Mindestabstand von 5 m (gemessen senkrecht von der

straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

#### **4.3 Garagen**

Garagen sind wie folgt zulässig:

- a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und
- b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen an den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Vor den Garagenein- und -ausfahrten ist ein Abstand von mindestens 6 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Der Abstand wird senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

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

Die öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und dient der Unterbringung einer Einrichtung für die Betreuung und Förderung von Kindern im Vorschulalter einschließlich eines Angebots für die Tagesbetreuung.

Zulässig sind auch:

- Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter wie befestigte Wege und bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen,
- Spielgeräte, Einfriedungen,
- Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten,
- Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen und
- 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.

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

Im Bebauungsplangebiet sind höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

#### **7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

##### Regenwasser-Rückhaltebecken (RRHB)

Die in der Planurkunde festgesetzte öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasser-Rückhaltebecken“ dient der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

### Hinweis

Die wasserrechtlichen Bestimmungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

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

### Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ dienen der Erhaltung der vorhandenen Bäume. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität mit einem Stammumfang 18 / 20 cm zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ ist eine strauchartige Heckenpflanzung zu entwickeln sowie fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sollen Pflanzen der im Anhang angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

## **9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)**

### Notwasserweg

Die in der Planurkunde festgesetzte öffentliche Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist mit der Zweckbestimmung „Notwasserweg“ festgesetzt.

Die Fläche mit einer Mindestbreite von 5,0 m und Mindesttiefe von 0,5 m dient der Rückhaltung und Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen.

Die Rückhaltemulde ist mit einer entsprechenden Regelsaatgutmischung zu versehen, die bei temporären Wassereinstau bodenhaltend ist.

Geeignet sind Landschaftsrasen für Ufer- und Grabenböschungen, Überschwemmungszonen und Lagen mit stauender Nässe (z.B. artenreiche Wildpflanzenmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % für feuchte Standorte).

Innerhalb der öffentlichen Fläche zur Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie den Wasserabfluss einschränkende Nutzungen unzulässig. Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen.

## **10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

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

Die im Bebauungsplangebiet herzustellenden privaten Verkehrsflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten und -wege u.ä. sollen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

### (2) Mindestdurchgrünung privater Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen durch die Verwendung einheimischer Pflanzarten anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Der Gehölzanteil (Bäume und Sträucher) muss mindestens 10 % betragen.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen herzustellen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen der im Anhang 1 angeführten Pflanzenliste verwendet werden.

## **11 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude (= Definition gemäß Solarinstallations-Eignungsflächen i.S. des § 3 Nr. 11 Landesdessolargesetz – LSolarG vom 30.09.2021) zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Pflicht zur Installation einer PV-Anlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von PV-Anlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneter Außenflächen eines Gebäudes oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

---

## **C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)**

---

### **1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Die höchstzulässige Dachneigung ist mit  $\leq 35^\circ$  festgesetzt.

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

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

## 2 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind nur als Strauchhecke und/ oder durchsichtiger Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von baulichen Einfriedungen ist wie folgt geregelt:

1. An der unmittelbar an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze (= vordere Grundstücksgrenze) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 1,5 m zulässig.
2. An den „sonstigen“ Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von höchstens 2,0 m zulässig.

Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen an der Grundstücksseite entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die geltende Höhe der angrenzenden Straßengradyente und der Oberkante der Einfriedung.

Für die straßenabgewandt liegenden Grundstücksseiten gilt als unterer Maßbezugspunkt die Oberkante der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO Rheinland Pfalz.

### Hinweis:

Die notwendigen Höhen der Straßengradyente können der Straßenvorplanung entnommen werden, die im weiteren Verfahren unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt und als Bestandteil den Bebauungsplanunterlagen beigefügt wird.

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

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

- 2 Stellplätze je Wohneinheit im Wohngebäude

### **Hinweis:**

Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

## D. ANHANG

### 1 Pflanzliste

Im Folgenden wird eine Auswahl nicht giftiger Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

| Bäume II. Größenordnung: |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Feldahorn                | <i>Acer campestre</i>   |
| Hainbuche                | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche             | <i>Prunus avium</i>     |

|                                                                     |                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eberesche                                                           | <i>Sorbus aucuparia</i>                                                                                                                                    |
| Mehlbeere                                                           | <i>Sorbus aria</i>                                                                                                                                         |
| <b>Wildobst (Bäume II. Größenordnung):</b>                          |                                                                                                                                                            |
| Speierling                                                          | <i>Sorbus domestica</i>                                                                                                                                    |
| Eberesche                                                           | <i>Sorbus aucuparia</i>                                                                                                                                    |
| Vogelkirsche                                                        | <i>Prunus avium</i>                                                                                                                                        |
| Wildapfel                                                           | <i>Malus sylvestris</i>                                                                                                                                    |
| Wildbirne                                                           | <i>Pyrus pyraeaster</i>                                                                                                                                    |
| <b>Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung):</b> |                                                                                                                                                            |
| <u>Apfelsorten</u>                                                  | Apfel von Gruncels<br>Boikenapfel<br>Danziger Kantapfel<br>Geflammter Kardinal<br>Gelber Bellefleur<br>Graue Herbstrenette<br>Großer Rheinischer Bohnapfel |
| <u>Birnensorten</u>                                                 | Gellerts Butterbirne<br>Grüne Jagdbirne<br>Poiteau<br>Wasserbirne                                                                                          |
| <u>Süßkirschen</u>                                                  | Braune Leberkirsche<br>Große Schwarze Knorpel<br>Schneiders Späte Knorpelkirsche                                                                           |
| <u>Pflaumen</u>                                                     | Hauszwetsche<br>Ontariopflaume                                                                                                                             |
| <b>Sträucher</b>                                                    |                                                                                                                                                            |
| Kornelkirsche                                                       | <i>Cornus mas</i>                                                                                                                                          |
| Roter Hartriegel                                                    | <i>Cornus sanguinea</i>                                                                                                                                    |
| Hasel                                                               | <i>Corylus avellana</i>                                                                                                                                    |
| Zweigriffeliger Weißdorn                                            | <i>Crataegus laevigata</i>                                                                                                                                 |
| Eingriffeliger Weißdorn                                             | <i>Crataegus monogyna</i>                                                                                                                                  |
| Pfaffenhütchen                                                      | <i>Euonymus europaea</i>                                                                                                                                   |
| Liguster                                                            | <i>Ligustrum vulgare</i>                                                                                                                                   |
| Gemeine Heckenkirsche                                               | <i>Lonicera xylosteum</i>                                                                                                                                  |
| Schlehe                                                             | <i>Prunus spinosa</i>                                                                                                                                      |
| Feldrose                                                            | <i>Rosa arvensis</i>                                                                                                                                       |

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Hundsrose           | <i>Rosa canina</i>       |
| Salweide            | <i>Salix caprea</i>      |
| Traubenholunder     | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Schwarzer Holunder  | <i>Sambucus nigra</i>    |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i>   |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i>  |

## E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

### 1. Straßengestaltung

Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.

### 2. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

#### VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben 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.

### 3. 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](http://www.beuth.de)).

### 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. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Cochem, Ravenéstr. 61, 56812 Cochem, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

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

Cochem, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Walter Schmitz, Stadtbürgermeister)