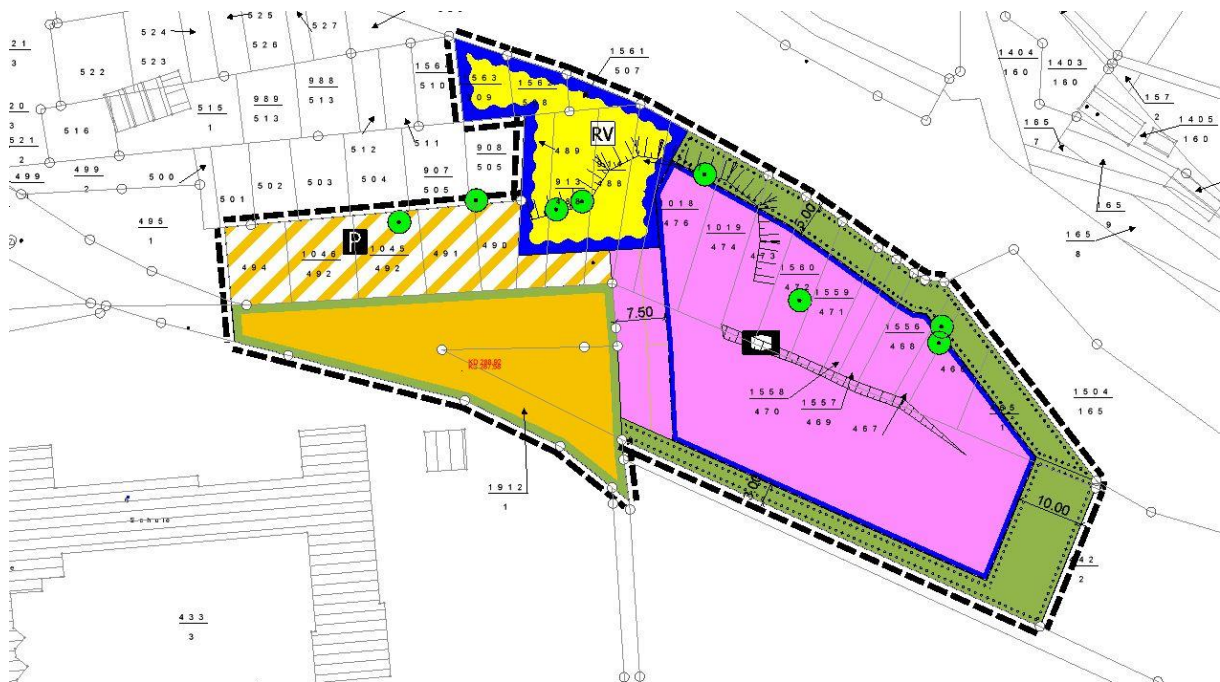


Bebauungsplan der Stadt Daaden „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß §4 (1) BauGB

April 2022



Verfasser : Architekt Alhäuser
Mittelstraße 2
57578 Elkenroth

Inhaltsübersicht

Gesetzliche Grundlagen.....	Seite 1
A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.....	Seite 2-4
1. Art der Flächennutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
4. Verkehrsflächen	
5. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
6. Grünflächen	
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
8. Kompensationsflächen	
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.....	Seite 4
1. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen	
4. Hinweise.....	Seite 4-5
4.1 Archäologie	
4.2 Baugrund und Bodenschutz	
4.3 Artenschutz	
4.4 Niederschlagswasser	
4.5 Flächenbefestigung	
4.6 Löschwasserversorgung	
4.7 Müllbeseitigung	
5. Pflanzliste.....	Seite 7

Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

(§9 BauGB, sowie BauNVO)

1. Art der Flächennutzung

(gemäß §9 Abs. 1 Nummer 5 und Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Zulässig sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche:

- a) Sozialen Zwecken dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, (einschließl. Freiflächenanlagen), die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens stehen,
- b) Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (wie z.B. Spielgeräte, Spielhäuser, etc.) einschließlich erforderlicher Wege und Zufahrten. Außer den getroffenen Festsetzungen -Zweckbestimmung Kindertagesstätte- sind keine weiteren Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs. 2, §18 BauNVO)

- a) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse II wird gemäß §16 Abs. 2, Ziff. 3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

- b) Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 12,0 m nicht überschreiten (siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung). Gemessen wird an der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die angrenzende Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt. Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 7 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Fläche für Gemeinbedarf mit Baugrenzen (— — · — —) gekennzeichnet.
- b) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige zur Kindertagesstätte gehörende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen

(gemäß §9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

5. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 u. Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ RV dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben. Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen. Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens. Bei der Planung eines Rückhaltebeckens ist auf eine naturnahe Ausgestaltung zu achten. Neben dem Erhalt der genannten und im Bebauungsplan verankerten Solitärbäume dürfen bei der Bepflanzung nur heimische Strauch- und Staudenarten (siehe Anlage 2 des Umweltberichtes) verwendet werden.

6. Grünflächen

(§9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a+b BauGB)

Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.



Im Bereich der Pflanzbindung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt der Solitär-Laubgehölze. Notwendige Pflegemaßnahmen wie die Entnahme einzelner Äste (z. B. bei der Walnuss) oder Entnahme einzelner Stämme (bei den mehrjährigen Weiden) sind durchzuführen. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Neuanlage der festgesetzten Fläche: Pflanzung von heimischen, standortgerechten Straucharten zu mind. 65 %, wobei die Pflanzung in Gruppen erfolgen soll. Eine dichte Bepflanzung wird im nördlichen Bereich an der Hangkante empfohlen, wobei auch hier Bereiche für Sichtachsen frei gelassen werden können. Die fehlenden 35 % der Randbepflanzung können aus nichtheimischen (gärtnerischen) Arten ausgewählt werden, da sie die Blühzeiten und -farben der heimischen Arten ergänzen. Bepflanzung mit einer ein- bis zweireihigen Strauchpflanzung im Verband (Pflanzabstand in der Reihe; 1,50 m) unter Verwendung der im Anhang 2 des Umweltberichtes angeführten Pflanzliste.
- Als Ersatz für die Solitär-Nadelgehölze sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mind. 12 m² / Baum zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

8. Kompensationsflächen

Festsetzung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

(§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §88 LBauO)

1. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

(§88 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

a) Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf der Fläche für Gemeinbedarf alle Dachformen zulässig.

b) Dachneigung

Für die Kindertagesstätte ist eine Dachneigung von 0-48° zulässig.

c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt.

d) Aufschüttungen, Mauern oder Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

4. Hinweise

4.1. Archäologie

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Altenkirchen sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdkerlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten.

4.2. Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.3. Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.4. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

4.5. Flächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke zu befestigen.

4.6. Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planbereichs steht eine Löschwasserlieferleistung von 96 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser vom Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

4.7. Müllbeseitigung

Standflächen für Abfallbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteilen einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Daaden, den _____.____._____

Walter Strunk
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am _____.____._____ im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Mitteilungsblatt“ der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf (Nr.____/____).

Verbandsgemeindeverwaltung
Daaden-Herdorf
FB 3 – Bauen und Umwelt
Im Auftrag:

Melina Weichart

5. Pflanzliste – Hinweise zur Pflanzenauswahl

Bei der Neuanlage soll Pflanzgut aus gebietseigener Herkunft von einer Baumschule, die nach ZgG geprüft ist, eingesetzt werden (Nachweis erforderlich). Hintergrund hierfür ist, daß der Gesetzgeber fordert, daß in der freien Natur keine gebietsfremden Arten ausgebracht werden dürfen (§40 ab. 4 BNatSchG).

Laubbäume (auch in Sorten). Pflanzqualität mind. H, 3xv., 16 – 18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn		Prunus div. spec.	Kirsche, Pflaume
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume
Carpinus betulus	Hainbuche		Sorbus aucuparia ,Edulis'	essbare Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rot-Buche		Tilia cordata	Winter-Linde
Malus div. spec.	Apfel, Zierapfel			

Artenliste für Hecken-Strauchpflanzen

Vorkommensgebiet 4: Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben: Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, 60 – 100.

Amelanchier rotundifolia	Gem. Felsenbirne			
Cornus mas	Kornelkirsche			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			
Crataegus monogyna	Weißdorn			
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere			

Auf die Verwendung von giftfreien Pflanzen in Kindertagesstätten wird hingewiesen.

Giftpflanzen, Beschauen, nicht kauen, DGUV (Dt. Gesetzliche Unfallversicherung) Information 202-023, 11 / 2006, www.dguv.de

Positivliste: Kinderfreundliche Pflanzen für Kita, Kindergarten und Spielplatz, ble (Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung), Bonn, 2. Auflage, www.ble.de