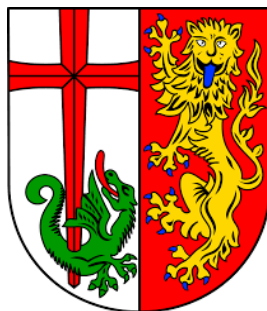


Gemeinde Höchstenbach



Bebauungsplan „Kindergarten“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

Planungsträger: Ortsgemeinde Höchstenbach
57629 Höchstenbach

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach



Inhaltsverzeichnis

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 3. Bauweise**
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung**
- 6. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2. Gestaltung baulicher Nebenanlagen**
- 3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**
- 4. Einfriedungen**

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe (im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG)**
- 2. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielanlagen (gemäß §5 Abs. 2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)**



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen **(§9 Abs.1 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

In dem Bebauungsplan wird das Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB als Flächen für Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen) mit der Zweckbestimmung KiTA (Kindertagesstätte) ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

1. Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,4
2. Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 0,8
3. Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: II
4. Maximale Gebäudehöhe : FH: 12,00 m, GH: 10,00 m

Die maximale Firsthöhe **FH** und Gebäudehöhe **GH** von 10,00 m / 12,00 m (II Vollgeschosse), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Mitte des Buswendeplatzes bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Oberster Bezugspunkt:

Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes festgesetzt (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder ähnliche Aufbauten).

Der Planurkunde ist ein Systemschnitt im Maßstab 1:500 hinzugefügt, um die räumliche Verteilung der Bezugspunkte und Höhen graphisch zu erfassen.

3. Bauweise

(§9 Abs.1 BauGB und §§22, 23 BauNVO)

1. Zulässig ist eine offene Bauweise (o)
2. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0° und bei geneigten Dächern 10°- 60°.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs.1 BauGB und §23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und/oder Baulinien vorgegeben.
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen und der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur Regenwasserbewirtschaftung

(§9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zusätzen (Ax und Sx) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

6. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (Landschaftsplanerische Festsetzungen) behandelt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)**

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Baukörpergestaltung

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen wird empfohlen auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Bei verputzten Außenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes wird empfohlen auf grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben wie z.B. Signalrot und Verkehrsgelb usw. zu verzichten.

Bei Unterkellerung des Gebäudes wird das Prinzip der "weißen Wanne" empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu- Betonbauweise umgesetzt werden.

1.2 Dachform / -neigung

Dachform und -neigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von 0° bei Flachdächern und 10° bis 60° bei geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, und Pultdächer) zulässig.

Dacheindeckung und -farbe

Dacheindeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen. Die zulässigen Farben für diese Dacheindeckungen sind: Schwarz, anthrazit, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt. Hochglanzoberflächen wie z.B. Metalleffekt-Pfannen sowie reflektierende, mehrfarbige oder gemusterte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.3 Solaranlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren für Solarthermie in bzw. auf der Dachfläche sind generell zulässig.

2. Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen. Vor den Garagen und Carports ist bis zur Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von mindestens 6,00 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Sicker-/Rasenfuge (Fugenteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und pflegen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

4. Einfriedungen (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind in Form von Mauern, in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun sowie grundsätzlich in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles zulässig. Es gelten die Abstands- und Höhenmaße der gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz.

Maschendrahtzäune und Stacheldraht sind nicht zulässig.



III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1a BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG)

1.1 Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A1 Festlegung einer öffentlichen Grünfläche Süden des Plangebietes

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist auf ca. 732 m² Grundstücksfläche eine extensiv gepflegte, d.h. ohne Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln, blütenreiche Streuobstwiese zu entwickeln. Der Pflanzabstand der Obstbäume untereinander beträgt mindestens 10,00 Meter.

A2 Festlegung einer öffentlichen Grünfläche im Osten und Westen des Plangebietes

Im Osten und Westen des Plangebietes werden jeweils 3 Meter breite Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine mindestens 1 Meter hohe Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen. Diese sollen eine natürliche Begrenzung des Plangebietes herstellen und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft darstellen.

Eine entsprechende Empfehlung zur Anpflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

1.2 Schutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20)

S1 Festlegung einer Schutzmaßnahme – Erhaltung von bestehenden Gehölzen

Im Bereich des bestehenden Kita-Freigeländes werden landschaftsprägende Gehölze zur Erhaltung festgesetzt (**S1**). Diese sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Mögliche Änderungen der Festsetzungen werden vorbehalten. Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung erfolgt im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes.

2. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielanlagen (gemäß §5 Abs. 2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)

In diesem Bereich werden gemäß §5 Abs.2 Nr.5 und Abs. 4 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Spielanlagen festgesetzt. Dadurch wird dem benötigten Raum für die Gestaltung eines adäquaten Freigeländes der Kindertagesstätte Rechnung getragen.

IV. Hinweise

1. Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.
3. Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind und für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundberater / Geotechniker empfohlen. Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist 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://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zur Verfügung.
Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).
4. Die maximale Firsthöhe (**12,00 Meter**) / Gebäudehöhe (**10,00 Meter**) ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.
5. Archäologische Funde:
Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereich, in den archäologische Denkmäler vermutet werden, nach §33 Abs. 1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).