

# **Textliche Festsetzungen**

**zur**

**Aufstellung**

**des Bebauungsplanes  
„Wald- und Naturkindergarten“**

**der Ortsgemeinde Eitelborn**

Verbandsgemeinde:  
Ortsgemeinde:  
Gemarkung:  
Flur:

Montabaur  
Eitelborn  
Eitelborn  
11

**Planfassung für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: August 2024

## **Gesetzliche Grundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- 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;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden eingesehen werden.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	5
2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
<b>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1. Einfriedungen .....	6
<b>III. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9a Abs. 1a BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>IV. Hinweise:</b> .....	<b>6</b>
1. Externe Ausgleichsflächen.....	6
2. Archäologie.....	7
3. Rodung von Gehölzen .....	7
4. Leitungen / Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH .....	7
5. Forstfachbehördliche Vorgaben .....	8
6. Landesamt für Geologie und Bergbau .....	8
7. Wasserversorgung .....	8

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wald- und Naturkindergarten“ festgesetzt.

Allgemein zulässig ist die Errichtung eines mobilen Bauwagens als Basislager für die Unterbringung des Wald- und Naturkindergartens.

Außerdem sind untergeordnete Nebenanlagen (Einfriedungen, Überdachungen, Schuppen zum Unterstellen von benötigten Materialien, befestigte und überdachte Terrasse, Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten usw.) zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 120 m<sup>2</sup> für die Errichtung der der Zweckbestimmung „Wald- und Naturkindergarten“ zugeordneten baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen verbindlich bestimmt.

Es werden zwei Baufenster (Baufenster 1 und Baufenster 2) ausgewiesen.

#### **Baufenster 1**

Nur im Baufenster 1 darf der mobile Bauwagen als Basislager (Hauptnutzung) errichtet werden.

Darüber hinaus sind im Baufenster 1 ausschließlich untergeordnete Nebenanlagen (siehe Ziffer I, Nr. 1) zulässig.

#### **Baufenster 2**

Im Baufenster 2 sind die unter Ziffer I, Nr. 1 genannten untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung des mobilen Bauwagens sowie weiterer Schuppen zum Unterstellen von benötigten Materialien ist hier nicht zulässig.

An das Hauptgebäude (Bauwagen) im Baufenster 1 angebaute Nebenanlagen (z. B. Überdachungen) dürfen wegen Ihrer Zulässigkeit im Baufenster 2 auch über die Baugrenze zwischen Baufenster 1 und 2 hinausgehen.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### Versiegelung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### **1. Einfriedungen**

§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

Es sind nur offene Einfriedungen zulässig.

Als offene Einfriedungen werden blick-, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen bezeichnet, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind oder nach der Verkehrsauffassung optisch als solche wirken, z. B. Stabgitterzäune.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

## **III. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9a Abs. 1a BauGB)**

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Eitelborn in der Flur 11 auf einer Teilfläche des katasteramtlichen Flurstücks 31/9 ein Biotopwertdefizit in Höhe von 908 Punkten. Dies wird über die unter Ziffer IV. Hinweise, Nr. 1 näher beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme auf den Flächen:

- Gemarkung Eitelborn, Flur 11, Flurstück 1
- Gemarkung Eitelborn, Flur 11, Flurstück 146
- Gemarkung Eitelborn, Flur 14, Flurstück 9/2

ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme auf planexternen Flächen erzielt eine Aufwertung um insgesamt 8.800 Biotopwertpunkte.

Im Einzelnen wird auf die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verwiesen, welche dem Umweltbericht zu entnehmen ist.

Die Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB zu 100 % der Fläche für den Gemeinbedarf (gesamter Geltungsbereich) zugeordnet.

## **IV. Hinweise:**

### **1. Externe Ausgleichsflächen**

Gemarkung Eitelborn, Flur 11, Flurstücke 1 und 146 sowie Flur 14, Flurstück 9/2 (Größe ca. 1.760 m<sup>2</sup>)

Als Kompensationsfläche wird eine ca. 1760 m<sup>2</sup> große Teilfläche mit Fichten auf den Grundstücken

- Flur 11, Flurstück 1
- Flur 11, Flurstück 146
- Flur 14, Flurstück 9/2

herangezogen, die sich in der Nähe der Spielfläche 1 befindet.

Ziel ist ein artenreicher Laubmischbestand der sich durch die Abläufe der natürlichen Sukzession entwickeln wird. Es wird ein starkes Aufkommen von Eiche und Wildkirsche erwartet. Im Unterwuchs und in den Randbereichen sind Sträucher wie Schwarzer Holunder, Weißdorn, Heckenkirsche und Gewöhnlicher Schneeball bereits vorhanden.

Mit der Umwandlung des Fichtenbestandes in einen artenreichen Laubmischbestand durch Entnahme der Fichten und Abwarten der natürlichen Sukzession wird die Flächeninanspruchnahme im Plangebiet bei weitem und über den Bedarf hinaus ausgeglichen. Da die Maßnahme bereits vorabgestimmt war, wurden die Fichten im Winter 23/24 bereits entnommen.

## **2. Archäologie**

Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Auch wenn die Planungen keine erheblichen Bodeneingriffe beinhalten, weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vorsorglich darauf hin, dass Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhabenumsetzung, die aus den vorliegenden Planunterlagen nicht absehbar beziehungsweise in den vorliegenden Planunterlagen nicht enthalten waren, zu Beeinträchtigungen oder Zerstörungen an diesen Fundstellen führen können.

Der Veranlasser der Baumaßnahme unterliegt der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz. Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000).

## **3. Rodung von Gehölzen**

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen (Ausnahmen siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

## **4. Leitungen / Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten in der Planungs- und/oder Bauphase Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, eMail: Dominik.Speier@telekom.de oder Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen, Rufnummer: 02681/83305, eMail: Elmar.Seibert@telekom.de) zu verständigen.

## **5. Forstfachbehördliche Vorgaben**

Unter Berücksichtigung des Waldbrandschutzes darf im Wald nicht geraucht werden. Brennende oder glimmende Gegenstände dürfen im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden (vgl. § 24 LWaldG RLP).

## **6. Landesamt für Geologie und Bergbau**

### Boden und Baugrund – allgemein

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### Geologiedatengesetz (GeoldG)

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.

Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinem Beauftragen (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

## **7. Wasserversorgung**

Aufgrund der fehlenden Entnahmeeinheit (Hydrant im Außenbereich) ist derzeit kein Brandschutz aus dem Trinkwasserversorgungsnetz der Wasserversorgung möglich.