

Anlage II – Textfestsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kita Nentershausen“ der Ortsgemeinde Nentershausen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 I Nr. 5 BauGB -

Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten/Kindertagesstätte

Die Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten/Kindertagesstätte dient der Errichtung eines Kindergartens/Kindertagesstätte mit den dazu gehörenden Nebeneinrichtungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Es wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ **0,4** und die maximale Geschossflächenzahl GFZ **0,8**. Zur Herstellung von Nebenanlagen, Parkplätzen usw. wird gemäß § 19 IV BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu einer Obergrenze von 0,45 zugelassen.

Die Oberkante Fertigfußboden (Ffb) darf bei maximal 299,50 m über NHN liegen. Die Gebäudehöhe darf maximal 7,00 m über Fertigfußboden Erdgeschoss betragen.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen statthaft. Ausnahmsweise können nach Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsträger Nebenanlagen, Stell- und Hofflächen und vergleichbare Vorhaben außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV - Erdkabels zugelassen werden.

Der Mindestabstand von Garagen, Nebenanlagen und nur einseitig seitlich geschlossenen Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen.

Vollständig offene Carports - sog. überdachte Stellplätze – und Stellplätze können unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen in den dort festgesetzten nicht überbaubaren Flächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

5. LEITUNGSRECHTE (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Leitungsbereiche – siehe Planeintrag – werden durch die Eintragung von Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger – Energienetze Mittelrhein, Koblenz, - gesichert.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft können im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. durchgeführt werden.

6.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Während der Erschließung des Kita Geländes ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern, zu begrünen und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

V2 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

An den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flutterband möglich.

6.1.2 Ersatzmaßnahme

E1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Entwicklung eines artenreichen Laubmischwaldes (Gemarkung Nentershausen, Flur 52, Flurstück 5186/1, tw) auf einer Fichtenkalamitätsfläche auf ca. 6.200 m² (4.200 m² und 2.000 m²)

Bestand: Schlagflur auf ehem. Fichtenstandort, Schlagabraum entlang des Weges, teilw. geräumte Flächen bis zum Grünsbach

Zielkonzeption: Anpflanzung von 75 Stck. Winterlinden (*Tilia cordata*, Hei, v.o.B., 150-200) in kleineren Trupps auf den beiden Teilflächen beidseitig des kleinen Buchenbestandes. Die Linden dienen als wertvolle Insektenweide der Aufwertung der Sukzessionsfläche zur Entwicklung eines standortgerechten Stieleichen – Hainbuchenlaubmischwaldes.



Zur Aufwertung des Landschaftsbildes werden 31 Stck. Vogelkirschen (*Prunus avium*, Hei, v,oB., 150-200) entlang des Waldweges im Abstand von 10,00 m untereinander unterhalb des Schlagabraums gepflanzt. Nördlich des Waldweges wird zudem noch eine Baumreihe aus 19 Stck. Vogelkirschen (*Prunus avium*, Hei, v,oB., 150-200) auf ca. 1.800 m² angepflanzt.

6.1.3 Gestaltungsmaßnahme

G1 (§9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entwicklung einer strukturreichen und kindgerechten Grün- und Spielanlage durch eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden. Die Kita ist zur freien Landschaft hin durch eine dichte Hecke aus standortheimischen Gehölzen einzugrünen. Die Hecke hat nach ihrer Etablierung eine Mindestbreite von 2 Meter und eine Höhe von 1,50 m aufzuweisen. Die Pflanzen sollten versetzt gepflanzt werden, um eine dichte Struktur zu gewährleisten. Der Abstand zwischen den Pflanzen in jeder Reihe sollte etwa 100 cm betragen, der Abstand zwischen den Reihen ebenfalls 100 cm. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (Siehe Pflanzenvorschlagsliste). Die Maßnahme trägt direkt der möglichen Beeinträchtigung störungsempfindlicher Vogelarten Rechnung. Darüber hinaus schafft sie gleichzeitig neuen Lebens- und Nahrungsraum für diverse Vogel- sowie Fledermausarten.

6.1.4 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB zu 100% dem Kita - Neubau zugeordnet.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche – § 9 I Nr. 24 BauGB –

7.1 Aktiver Lärmschutz

7.1.1 Die Errichtung einer Kombination aus Lärmschutzwall – 2,50 m Höhe – und Lärmschutzwand – 2,60 m Höhe – ist am südöstlichen Plangebietsrand – siehe Planeintrag – zu errichten.

Oder

7.1.2 Die Errichtung eines Lärmschutzwalles von 3 m Höhe ist am südöstlichen Plangebietsrand - siehe Planeintrag – zu errichten.

7.1.3 Die konkreten Eigenschaften, die Gestaltung usw. sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

7.2 Planerische Maßnahmen

An den Fassaden der geplanten Kindergartengebäuden, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tageszeit überschritten werden, sollten, soweit dies planerisch möglich ist, nur Fenster von Nebenräumen (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) angeordnet werden.

Fenster von Gruppen- und Schlafräumen sind vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten.

oder alternativ

7.3 Passive Maßnahmen

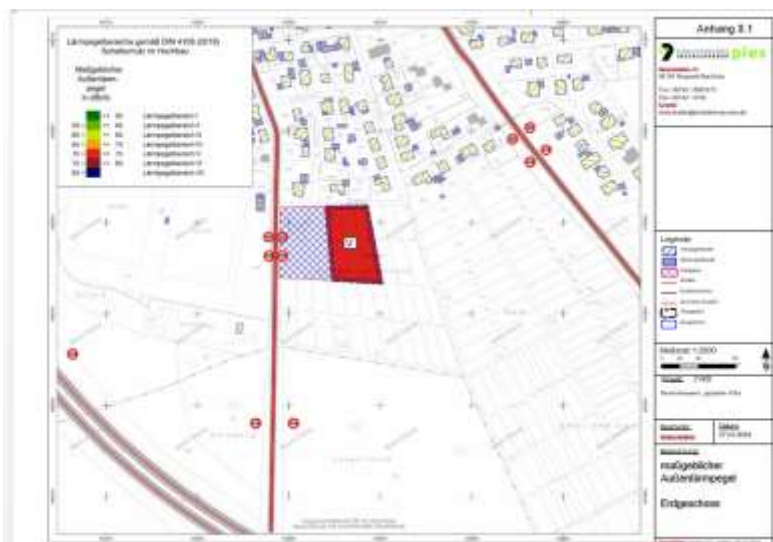
Durch diese Maßnahmen können die Innenwohnräume der geplanten Wohngebäude geschützt werden.

Dazu ist es erforderlich, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechend den schalltechnischen Anforderungen genügen. Die Anforderungen an Außenbauteile ergeben sich entsprechend den Kriterien der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Der Anhang 8 – siehe 7.5 - zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel mit Zuordnung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maße der Außenfassaden (Wände, Fenster, Dächer) für das Allgemeine Wohngebiet in Form von Lärmkarten. Wie diese zeigen, liegen im Plangebiet die Lärmpegelbereiche V vor.

7.4 Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

7.5 Außenlärmpegel nach DIN 4109



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0 – 45° zulässig..

2. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Nentershausen in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von **maximal** 0,80 m zulässig.

Von der maximal zulässigen Einfriedungshöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

In den Bereichen der Sichtdreiecke ist eine Höhe von maximal 0,80 m zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind diese Formen von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m statthaft.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

III. Pflanzenvorschlagsliste

Verwendung		Arten		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten der Gehölze:

Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
 Heister: 2 x v., o.B., 200 - 250 cm
 leichte Heister: 1 x v., o.B., 100 - 150 cm
 Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
 Leichte Sträucher: v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Vorschlagsliste ‚Wildobst‘, H 3xv mB 14-16 bis 20-25

Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Vorschlagsliste ‚Obst‘, H 3xv mB 14-16 bis 20-25

Danziger Kantapfel
 Dülmener Herbstrosenapfel
 Rote Sternrenette
 Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne
 Gute Luise
 Palmischbirne

Hauszwetschge
 Wangenheimer Frühzwetschge
 Nancy-Mirabelle

Ludwigs Frühe Kirsche
 Große Prinzessinkirsche

ZUKUNFTSBÄUME FÜR DIE STADT

Auswahl aus der GALK- Straßenbaumliste, 2022

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
Acer campestre	Feldahorn	10 – 15 (20)	10 – 15
Acer campestre ‚Eisrijk‘	Feldahorn	6 – 12 (15)	4 – 6
Acer campestre ‚Huibers Elegant‘	Feldahorn	6 – 10	3 – 5
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	5 – 8 (11)	4 – 7 (9)
Acer platanoides	Spitzahorn	20 – 30	15 – 22
Acer platanoides ‚Ailershausen‘	Spitzahorn	15 – 20	– 10
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn	10 – 15	7 – 9
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn	– 10 (16)	2 – 7
Acer platanoides ‚Deborah‘	Spitzahorn	15 – 20	10 – 15
Acer platanoides ‚Royal Red‘	Rotbl. Spitzahorn	– 15 (20)	8 – 10
Alnus x spaethii	Erle	12 – 15	8 – 10
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne	6 – 8	3 – 5
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramidenhainbuche	15 – 20	4 – 6 (10)
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Säulenhainbuche	10 – 12	– 2
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	8 – 10 (15)	6 – 10
Celtis australis	Zürgelbaum	10 – 20	10 – 15
Cornus mas	Kornelkirsche	5 – 6 (8)	3 – 5
Corylus colurna	Baumhasel	15 – 18 (23)	8 – 12 (16)
Crataegus Lavalley ‚Carrierel‘	Apfeldorn	5 – 7	5 – 7
Crataegus x prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn	6 – 7	5 – 6
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel	6 – 8	3 – 5
Fraxinus americana ‚Autumn purple‘	Weißesche	15 – 18	12 – 15
Fraxinus ornus	Blumenesche	8 – 12 (15)	6 – 8 (10)
Fraxinus ornus ‚Louisa lady‘	Blumenesche	8 – 10 (12)	4 – 5
Fraxinus ornus ‚Mecsek‘	Kugelförmige Blumenesche	5 – 6	3 – 4
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche	15 – 20	10 – 15
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Rotesche	14 – 16	5 – 7
Ginkgo biloba	Ginkgobaum	15 – 30 (35)	10 – 15 (20)
Ginkgo biloba ‚Fastigiata Biagon‘	Säulen-Fächerbaum	15 – 20	4 – 6
Gleditsia triacanthos ‚Inermis‘	Dornlose Gleditschie	10 – 25	8 – 15 (20)
Gleditsia triacanthos ‚Shademaster‘	Dornlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornlose Gleditschie	10 – 15 (20)	10 – 15
Gleditsia triacanthos ‚Sunburst‘	Gold-Gleditschie	8 – 10	6 – 8
Koelreuteria paniculata	Blasenlesche	6 – 8	6 – 8
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	10 – 20 (30)	6 – 12
Liquidambar styraciflua ‚Worpleston‘	Amberbaum	10 – 15	8 – 10 (12)
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	25 – 35	15 – 20
Magnolia kobus	Baummagnolie	8 – 10	4 – 8
Malus tschonoskii	Wallapfel	8 – 12	2 – 4
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum	25 – 35 (40)	7 – 10
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	10 – 15 (20)	8 – 12
Parrotia persica	Pers. Eisenholzbaum	7 – 12 (15)	6 – 12

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe, m	Breite, m
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane	20 – 30 (40)	15 – 25
<i>Populus nigra</i> ‚ <i>Italica</i> ‘	Pyramidenpappel	25 – 30 (40)	3 – 6
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	20 – 30	10 – 15 (25)
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	10 – 20 (25)	10 – 15
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	20 – 30 (40)	15 – 20 (25)
<i>Quercus rubra</i> syn. <i>Quercus borealis</i>	Amerikanische Roteiche	20 – 25	12 – 18 (20)
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	20 – 25	12 – 18 (22)
<i>Robinia pseudoacacia</i> ‚ <i>Bessoniana</i> ‘	Kegelakazie	20 – 25	10 – 12 (15)
<i>Robinia pseudoacacia</i> ‚ <i>Nyirsegii</i> ‘	Robinie	25 – 30	10 – 15
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	15 – 20 (25)	12 – 18 (20)
<i>Sophora japonica</i> ‚ <i>Regent</i> ‘	Schnurbaum	15 – 20 (25)	10 – 15
<i>Sorbus aria</i> ‚ <i>Magnifica</i> ‘	Mehlbeere	6 – 12 (18)	4 – 7 (12)
<i>Sorbus intermedia</i> ‚ <i>Brouwers</i> ‘	Schwedische Mehlbeere	9 – 12	4 – 7
<i>Sorbus x thuringiaca</i> ‚ <i>Fastigiata</i> ‘	Thüringische Säulen-Mehlbeere	5 – 7	4 – 5
<i>Tilia americana</i> ‚ <i>Nova</i> ‘	Amerikanische Linde	25 – 30	15 – 20
<i>Tilia cordata</i> ‚ <i>Rancho</i> ‘	Amerikanische Stadtlinde	8 – 12 (15)	4 – 6 (8)
<i>Tilia tomentosa</i> ‚ <i>Brabant</i> ‘	Brabanter Silberlinde	20 – 25 (30)	12 – 18 (20)
<i>Tilia x euchlora</i>	Krimlinde	15 – 20 (25)	10 – 12
<i>Tilia x europaea</i> ‚ <i>Pallida</i> ‘	Kaiserlinde	30 – 35 (40)	12 – 18 (20)
<i>Tilia x flavescens</i> ‚ <i>Clenleven</i> ‘	Kegellinde	5 – 20 (25)	12 – 15
Ulmus-Hybride ‚ <i>Columella</i> ‘	Säulenulme	15 – 20	5 – 10
Ulmus-Hybride ‚ <i>New Horizon</i> ‘	Schmalkronige Stadtulme	20 – 25	5 – 6
Ulmus x <i>hollandica</i> ‚ <i>Lobef</i> ‘	Schmalkronige Stadtulme	12 – 15	4 – 5

IV. Hinweise

1. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

1.1 Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist daraufhin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

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

1.2 Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. Geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim LGB, Mainz, 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 Beauftragten, z.B. Ingenieurbüro, Baufirma usw..

2. Denkmalschutz

Die Direktion Landesarchäologie, Koblenz, weist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hin. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder unter 0261-66753000 anzuzeigen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs.2 DSchG RLP).

Unabhängig von dieser Forderung sind der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen der §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

3. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 II WHG vor Ort zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal bedarf einer speziellen Zustimmung und ist, unter Vorlage einer ausführlichen Begründung, gesondert zu beantragen. Hierbei ist auch zu beachten, dass in der im Zuge der Kläranlagenplanung vorgenommenen Überprüfung des Regenüberlaufs Nentershausen diese Fläche als im Trennsystem zu entwässern betrachtet und somit nicht berücksichtigt wurde.

Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer oder in den Untergrund ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.