

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung;

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl 2015 S. 283) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung;

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127) in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung;

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021; (BGBl. I S. 2598, 2716) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302) in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVP) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516) in der derzeit geltenden Fassung;

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Textteil zum Bebauungsplan „Kita Am Kiesel“

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|---|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Flächen für den Gemeinbedarf | § 9 (1) Nr. 5 BauGB |
| 1.1.1 | Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KiTa) festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer KiTa sowie diesem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen allgemein zulässig. | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Vollgeschosse | § 19 und § 20 BauNVO |
| 2.1.1 | Als zulässige Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig. | § 19 BauNVO
§ 19 (4) S. 3 BauNVO |
| 3. | Stellplätze, Garagen und Carports | § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 (1) BauNVO |
| 3.1 | Garagen inkl. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. | § 23 (5) BauNVO
§ 12 und § 14 (1) BauNVO |
| 4. | Versorgungsanlagen | § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 14 (2) BauNVO |
| 4.1 | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. | |
| 5. | Niederschlagswasserbewirtschaftung | § 9 (1) Nr.20 BauGB |
| 5.1 | Wege und oberirdische Stellplätze inkl. deren Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen. | |

Weitere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter **Punkt D. Hinweise zur „Nutzung von Niederschlagswasser“** und **„Starkregen-/ Sturzflutenvorsorge“**.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Einfriedungen

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, und zwar in Form von

- einheimischen Laubgehölzhecken,
- Holzzäune und
- transparente Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen

zulässig.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

2.1 Nicht überbaute Flächen sind als Ziergarten und /oder Nutzgarten im Bereich der KiTa durch die Anlage von gärtnerisch gepflegten Bereichen (z.B. Spiel-Rasen, Gehölzgruppen, blütenreiche Hochstauden u. ä.) herzustellen und fachgerecht zu unterhalten (vgl. hierzu Maßnahme V 8 aus dem beiliegenden Umweltbericht).

Das Anlegen von Schotter-, Lava-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist unzulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

0. Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der festgesetzten Pflanzungen

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind im Geltungsbereich nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (mit Abnahme durch die Bauaufsicht) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Ortsgemeinde Waldesch, Bebauungsplan „Kita Am Kiesel“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die in den Festsetzungen aufgeführten Pflanzarten stellen Artenempfehlungen dar. Diese genannten Arten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Ökologisch gleichwertige Arten sind zulässig. Die festgesetzten Pflanzqualitäten hingegen bilden Mindestqualitäten und dürfen nicht unterschritten werden. Höhere Qualitäten sind zulässig.

1. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO Nr. 7,
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 1.1 Die Fläche mit der Ordnungsziffer 1 ist **flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen** (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Eberesche, Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Schlehe). Randlich des Bestandes sind Krautsäume mit einer Breite von max. 0,5 m zu belassen (vgl. hierzu Maßnahme **V 6** aus dem beiliegenden Umweltbericht).

- 1.2 Der gesamte Bereich ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Die Fläche mit der Ordnungsziffer 2 ist **flächig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen** (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe) und als Schnitthecke zu pflegen (Schnitt nach Bedarf, max. alle 2 Jahre). Randlich des Bestandes sind Krautsäume mit einer Breite von max. 0,5 m zu belassen (vgl. hierzu Maßnahme **V 7** aus dem beiliegenden Umweltbericht).

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen (E 1)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 2.1 Externe Maßnahmen werden bis zu Offenlage nachgereicht.

D. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko (insb. auch das der Eier und Nestlinge) zu vermeiden, muss mit den Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zwischen den 1. Oktober und 1. März begonnen werden, damit die betroffenen Vogelarten aus dem Plangebiet vergrämt und keine Nester gebaut werden (Vermeidungsmaßnahme) (Maßnahme **V1**).

Ortsgemeinde Waldesch, Bebauungsplan „Kita Am Kiesel“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Während der Bauphase sollen Schutzmaßnahmen für die Gehölzbestände nördlich und östlich des Plangebietes für Wurzel-, Stamm- u. Kronenbereich gem. R SBB (2023) und DIN 18920 (*Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Vegetationsflächen*) erfolgen (Maßnahme **V2**).

Bei Bedarf sollen Flächen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen ausgewiesen werden. Das Wiedereinbauen der Böden, die Vermeidung des Einbaus standortfremder Böden sowie Bodenarbeiten/-lagerung sind gemäß DIN 18915 durchzuführen. Der Schutz des Oberbodens soll gemäß DIN 18917 erfolgen (Maßnahme **V3**).

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Dabei sind bodengefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen (Maßnahme **V4**).

Erforderliche **Außenbeleuchtungsanlagen** sind auf Insekten und Fledermäuse abzustimmen. Zum Schutz der Insektenfauna sollten nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern (Maßnahme **V5**).

Archäologie:

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Wasserwirtschaft / Niederschlagsbewirtschaftung

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung

Ortsgemeinde Waldesch, Bebauungsplan „Kita Am Kiesel“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

zu beachten. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sollte anfallendes Regenwasser der Dachflächen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser, z.B. für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Starkregen- / Sturzflutenvorsorge:

Das Plangebiet ist von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet, siehe auch

- <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>
Neubauten sollten in einer an Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden.

Brandschutz:

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.

Ortsgemeinde Waldesch, Bebauungsplan „Kita Am Kiesel“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

Eine Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden. Insofern kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem ein geringes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Orientierende Radonmessungen im Boden /in der Luft des Plangebietes in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Hinweise zum 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. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

Hinweise zur Farbgestaltung der Gebäude:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Rahmenbereich der Welterbestätte „Oberes Mittelrheintal“. Im Hinblick auf die Farbgestaltung der Gebäude wird empfohlen sich an die Farbfächer des „Leitfadens Farbkultur“ und am „Leitfaden Baukultur“¹ zu orientieren.

DIN-Vorschriften und Regelwerke:

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel (Am Viehtor 2, 56321 Rhens) eingesehen werden.

¹ Herausgeber: Die Projektgruppe und die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2011