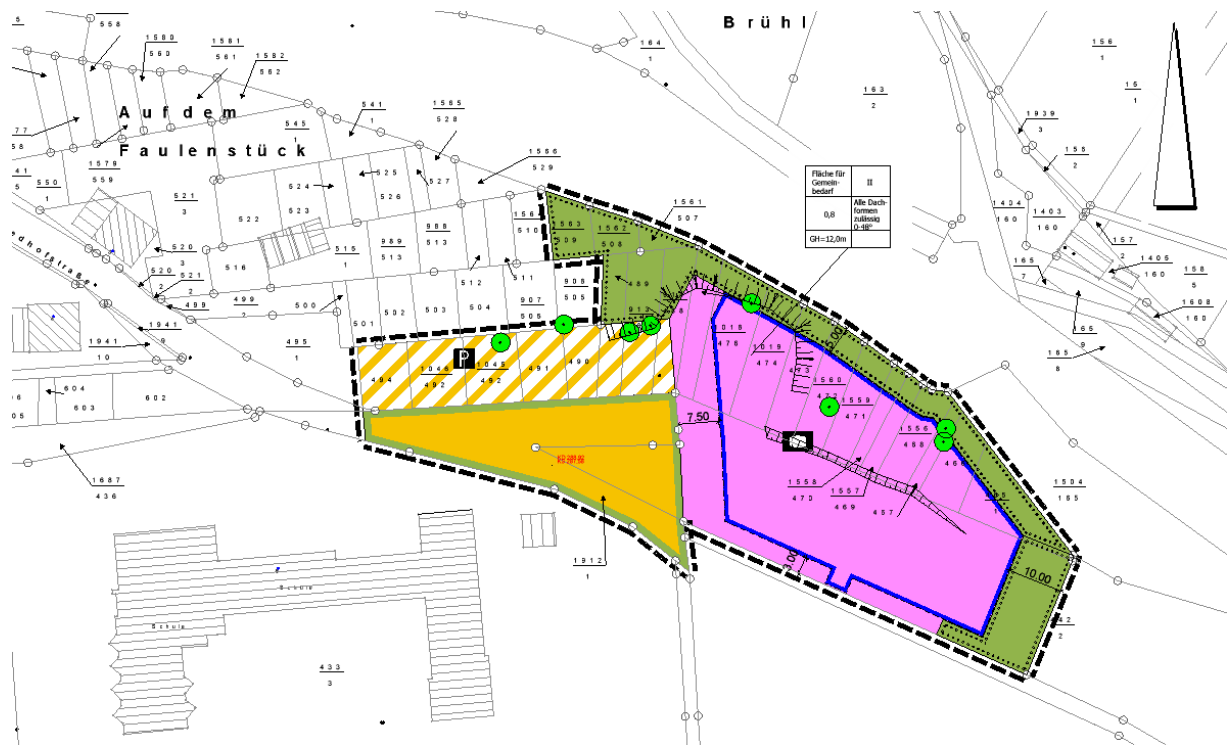


# Bebauungsplan der Stadt Daaden „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß §4 (2) BauGB

November 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. Überbaubare Grundstücksfläche	
4. Verkehrsflächen	
5. Grünflächen	
6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.....	Seite 4
1. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen	
4. Hinweise.....	Seite 4-6
4.1 Externe Ausgleichsfläche	
4.2 Archäologie	
4.3 Baugrund, Bodenschutz und Bergwerksfelder	
4.4 Artenschutz	
4.5 Niederschlagswasser	
4.6 Flächenbefestigung	
4.7 Löschwasserversorgung	
4.8 Müllbeseitigung	
5. Pflanzliste.....	Seite 8

## 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) Gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- b) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse II wird gemäß §16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- c) 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 bestehende 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. Überbaubare Grundstücksfläche

(§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. Grünflächen

(§9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

#### 6. 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 m<sup>2</sup> / Baum zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind als blütenreiche Staudensäume anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

#### **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (vorzugsweise im Bereich der Parkplätze direkt beim Gebäude) sind 5 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit dem StU 12 /14 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mind. 12 m<sup>2</sup> und einem Volumen der Vegetationsschicht von mind. 12 m<sup>3</sup> pro Baum zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind als blütenreiche Staudensäume anzulegen.

Sortenliste:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus div. Spec.</i>	Kirsche, Pflaume
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Malus div. Spec.</i>	Apfel, Zierapfel	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

## 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.

## 4. Hinweise

### 4.1. Externe Ausgleichsfläche

*Gemarkung Daaden, Flur 4, Flurstück-Nr. 31/2*

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sind Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfszentrum Biersdorf“ erforderlich.

Gemäß Bilanzierung im Umweltbericht zu vorliegendem Bebauungsplan sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes Ausgleichsflächen in einem bewerteten Umfang von 4.007 m<sup>2</sup> auszuweisen.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück in der Gemarkung Daaden, Flur 4, Flurstück-Nr. 31/2 (Birresbachtal).

Bei der Fläche handelt es sich um eine brachgefallene, artenarme Fettwiese. Das Entwicklungsziel ist eine Nass- bzw. Feuchtwiese mit Mädesüß-Hochstaudenfluren. Erforderliche Maßnahmen sind die Wiederaufnahme der Bewirtschaftung durch Mahd 2x jährlich und Abtransport des Mähgutes.

### 4.2. 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.

### 4.3. Baugrund, Bodenschutz und Bergwerksfelder

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. Das Plangebiet wird von dem Bergwerksfeld „Füsseberg kons.“ überdeckt. Die Grubenbaue befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Bergrecht wird von der Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH aufrechterhalten.

### 4.4. 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.

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

- **V1 Rodungszeitbeschränkung**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- **V2 Verringerung der Spiegelwirkung**

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

- **V3 Maßnahmen bei Rodungsarbeiten für Kleinen Abendsegler und Zwergfledermaus**

Unmittelbar vor Fällungen sind Bäume, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen genutzt werden können durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

- **V4 Beleuchtungsmanagement für Kleinen Abendsegler und Zwergfledermaus**

Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden.

Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (“down-lights”).

Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

- **V 5 Maßnahmen zum Schutz der Blindschleiche**

Zur Vermeidung von Tötung von Blindschleichen sind vor Baubeginn die Tiere von qualifizierten Personen durch Auslegen von Dachpappe oder ähnliches abzusammeln und an geeigneter Stelle wieder auszusetzen.

#### **Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

- **A1 Maßnahmen zum Ausgleich wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Kleinem Abendsegler und Zwergfledermaus**

Anbringung von drei geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares). Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

#### **4.5. Niederschlagswasser**

Im Gutachten zur Boden- und Versickerungsuntersuchung wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser u.a. aus der Dachflächenentwässerung über ein Rigolensystem versickern zu lassen. Das gesamte Rigolensystem wird dann in einen Sickerschacht eingeleitet, der mit einem Überlauf an das bestehende Abwassersystem in der Friedhofstraße angeschlossen wird. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

#### **4.6. Flächenbefestigung**

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

#### **4.7. Löschwasserversorgung**

Innerhalb des Planbereichs steht eine Löschwasserlieferleistung von 96 m<sup>3</sup>/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.

#### **4.8. 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](http://www.dguv.de)

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