

Bebauungsplan „Kindertagesstätte im Wormser Weg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Framersheim, den

.....

Unterschrift Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der separaten Planzeichnung und den Textfestsetzungen, ist mit Bekanntmachung vomrechtsverbindlich in Kraft getreten.

Framersheim, den

.....

Unterschrift Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss BauGB i.V. mit BauNVO	1
1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	1
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	1
2.1	überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO).....	1
2.2	Höhe und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16+18 BauNVO)	1
3.0	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	1
3.1	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) .	1
3.2	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	1
3.3	Abflussmindernde Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	2
3.3.1	Abflussmindernde Maßnahmen.....	2
3.3.2	Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenabfluss	2
4.0	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	2
4.1	Befestigte Flächen	2
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	2
5.0	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	2
5.1	Anpflanzen von Gehölzen als Ortsrandeingrünung(E).....	2
5.2	Anpflanzen von Einzelbäumen.....	2
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	3
5.4	Artenliste der zu verwendenden Gehölze	3
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
1.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	4
1.1	Dachform, Dachneigung	4
2.0	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	4
2.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen	4
2.2	Stellplätze	4
3.0	Mülltonnenstellplätze	4
4.0	Einfriedungen.....	4
5.0	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN.....	4
5.1	Auffüllungen.....	4
III.	Hinweise	5
1.0	Bodendenkmale	5
2.0	Schutz des Mutterbodens.....	5
3.0	Vorbeugende Gefahrenabwehr	5
4.0	Bodengutachten	5
5.0	Radonproblematik.....	5
6.0	Farbgestaltung der Dächer.....	5
7.0	Drainagen	5

8.0	Grundwasser.....	5
9.0	Solaranlagen	6
10.0	Beleuchtungsanlagen	6
11.0	Altlasten	6
12.0	Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasser	6

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB I.V. MIT BAUNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in den Nutzungsschablonen bedeuten: Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB.

Zulässig ist:

Der Bau einer Kindertagesstätte mit dazu gehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen

Zweckbestimmung: Kindertagesstätte mit Nebenanlagen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Plangebietes wird die zulässige überbaubare Fläche als Grundflächenzahl mit max. 0,4 festgelegt. Die Überschreitung der überbaubaren Grundfläche ist für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 gestattet.

2.2 Höhe und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16+18 BauNVO)

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,00 m für das Gebäude festgesetzt.

Für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist als Bezugshöhe die Straßenoberkante, d.h. die Höhe der Fertigdecke der dem Gebäude zugeordneten Zufahrtsstraße festgesetzt, gemessen in der Mitte des Gebäudekomplexes.

Als Bezugspunkt am Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss herangezogen.

Die Gesamthöhe am Gebäude ergibt sich aus dem straßenseitig gemessenen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der äußeren Dachhaut des Gebäudes.

3.0 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen(E) zu lässig.

3.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebäudes erforderlichen Kabel und Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.3 Abflussmindernde Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.3.1 Abflussmindernde Maßnahmen

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in einer Zweistufigen Zisterne zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal ein zu leiten.

3.3.2 Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenabfluss

Zum Schutz vor den im Plangebiet verlaufenden Starkregenabflussrinnen ist an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Abflussmulde mit Einlauf in ein südwestlich gelegenes Rückhaltebecken zu leiten. Das Gelände ist im Bereich der Grünflächen zusätzlich durch einen 3 m breiten und 1 m hohen Erdwall zu schützen.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Befestigte Flächen

Stellplätze sind wegen der bei Starkregen möglicherweise anfallenden Oberflächenwasser ausschließlich mit Bitumen zu befestigen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs werden innerhalb im Plangebiet folgende Maßnahmen durchgeführt.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Anpflanzen von Gehölzen als Ortsrandeingrünung(E)

In den mit E wie Eingrünung gegenzeichneten Grünstreifen ist alle 15 lfm mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit 25 Sträuchern pro 50 m² zu bepflanzen. Es sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Laubbaum: Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt, Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm hoch

5.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Im Bereich der Stellplätze sind 5 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Größe der Pflanzbeete hat eine Breite von 2,00 m und eine Länge von 5,00 m auf zu weisen. Im Geltungsbereich sind 12 Bäume I. Ordnung als Ausgleich und zur Beschattung der Spielflächen zu pflanzen. Es sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Laubbaum I. Ordnung: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt
Laubbaum II. Ordnung: Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt
Für die unter Punkt 5.2 und 5.3 aufgeführten Maßnahmen sind folgenden Arten zu verwenden.

5.3 **Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Kompensation des Eingriffs wird auf rund 2.000 qm eine extensiv zu pflegende Blühwiese angelegt. Sie ist einmal im Jahr Ende September zu mähen.

Das Mähgut ist zu entfernen.

5.4 **Artenliste der zu verwendenden Gehölze**

Standorttyp: tiefgründige Löss- und Mergelböden, meist in flachen Lagen

Bäume

1. Ordnung

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*) in Sorten
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)

2. Ordnung

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* "Compacta")

Sträucher (Insekten/Vogelschutzgehölze)

Cornelkirsche (*Cornus mas*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus spinosa*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Mindestqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm 12-14 cm, 3 x verpfl.
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch
Heister: 2x verpflanzt, 100-125 cm hoch

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO))

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

1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 45° Grad Neigung zulässig. Nebengebäude sind in Bezug auf die Dachneigung frei gestaltbar.

Alle Dächer des Gebäudekomplexes mit einer Dachneigung von 0 bis 20° sind zu begrünen.

2.0 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegen, Stellplätzen und Spielflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Abdecken offener Böden mit Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig wenn der Steinanteil auf der Fläche mehr als 10% der zu begrünenden Fläche beträgt.

2.2 Stellplätze

Die Stellplätze sind zur Verhinderung von Erosionsschäden während möglicher Starkregenereignissen mit Bitumen zu befestigen.

3.0 Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstellplätze sind durch Hecken oder Sichtschutzelemente optisch abzuschirmen.

4.0 Einfriedungen

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind bis zu 1,80 m Höhe auch als geschlossene Zäune (Schutz gegen Pflanzenschutzmittel) zur Sicherung der Anlage zulässig. Der Zaun ist so zu setzen, dass die Eingrünung (E) des Geländes außerhalb der Zaunanlage liegt.

5.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

5.1 Auffüllungen

Die Grundstücksfläche darf bis auf OK Straßendecke mit Boden aufgefüllt werden.

III. HINWEISE

1.0 Bodendenkmale

Archäologische Funde müssen unverzüglich an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Mainz gemeldet werden. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

2.0 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschieben, zu lagern und nach Möglichkeit wieder einzubauen.

3.0 Vorbeugende Gefahrenabwehr

Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die technischen Mitteilungen Merkblatt W 331 vom November 2006 (Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen) des DVGW-Regelwerkes sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks, zu beachten.

4.0 Bodengutachten

Für das Plangebiet ist ein Geotechnisches Gutachten zu erstellen. Die dort gemachten Aussagen reichen aus um die Bodenplatte der Bauwerke zu dimensionieren und die Entsorgungsparameter zu definieren. Weitere Gutachten können vom Bauherrn bei Bedarf erstellt werden.

5.0 Radonproblematik

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit erhöhten Radonwerten. Der Bauherr kann nach eigenem Ermessen eine Radonuntersuchung durchführen lassen.

6.0 Farbgestaltung der Dächer

Bei Dacheindeckungen sollten die Farbtöne Rot, Dunkelbraun, Dunkelgrau und Anthrazit verwendet werden.

7.0 Drainagen

Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden. Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser oder Vorfluter an geeigneter Stelle wieder zuzuführen. Das Wasser von Gebäudedrainagen darf nicht in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz eingeleitet werden.

8.0 Grundwasser

Aussagen über den Grund- oder Schichtwasserstand können noch nicht getroffen werden.

9.0 Solaranlagen

Die Dachflächen sind zur Anlage von Photovoltaikanlagen zu nutzen.

10.0 Beleuchtungsanlagen

Im Plangebiet sind LED-Lichtquellen zu verwenden, da sie kein UV-Licht abstrahlen. Zu verwenden sind insbesondere warmweiße LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit einem nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil.

Um die Dauer der Beleuchtungszeiten zu reduzieren, sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.

11.0 Altlasten

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten aufgefunden werden, besteht nach §5 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes eine Anzeigepflicht..

12.0 Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Regenwasser aus den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken wird über private Regenwasserkanäle den im Bebauungsplan ausgewiesenen Retentions- und Versickerungsflächen des Plangebietes zugeleitet.

Sollten Sickermulden sind zu begrünen.

Zur Reduzierung der anfallenden Oberflächenwasserabflüsse empfiehlt sich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser die Speicherung von unbelastetem Niederschlagswasser in Zisternen zur Nutzung bei der Grünflächenbewässerung und zur Toilettenspülung.

Abwasserbeseitigung/ Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Erweiterung der Leitungen und Anschluss an das vorhandene Kanalnetz des Vereinsheims.