

ORTSGEMEINDE HESSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "KITA AN DER GERHART-HAUPTMANN-STRASSE"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)

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

GR = 1000m² Grundfläche, als Höchstmaß

GH = 10,5 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

B. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Maßangabe in Meter

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände - auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind - um bis zu 50 %, überschritten werden.

2.2 Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Spielplätze, Spielgeräte und Flächen für das freie Kinderspiel ist zulässig, soweit sie gärtnerisch gestaltet sind, mit einem wasserundurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind, oder das auf der Oberfläche der baulichen Anlage anfallende Niederschlagswasser im direkten räumlichen Anschluss zur Versickerung gebracht wird.

2.3 Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung angegebene Kanaldeckel westlich des Plangebiets in der Gerhart-Hauptmann-Straße mit einer Höhe von 100,46 m über Normalhöhennull (NHN)

2.5 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

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

4.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

4.2 Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Vor Schnitt/Fällung von Bäumen sind diese in der laubfreien Zeit nochmals auf Höhlungen zu prüfen.

4.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche (Hecken/Gebüsche) kommen kann. Eine Beleuchtung der Dachzone des Kita-Gebäudes ist zu vermeiden.

4.4 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Überdeckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

4.5 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellt werden, sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht wird.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

5.2 Die innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Hainbuchenhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Verluste innerhalb der Hecke sind durch Nachpflanzung von Hainbuchen zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

6. Dachgestaltung

6.1 Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° - 30° sowie Flachdächer.

6.2 Für Garagen, Nebenanlagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

C. HINWEISE

Baumschutz

Im Rahmen von Bauarbeiten sind zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen und dauerhaft zu erhaltenden Bäumen, Sträucher und Hecken gegen Beschädigung die Regelungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Die Fläche mit dem gehäuften Vorkommen der Wildbiene im Südwesten des Plangebiets ist gegebenenfalls durch einen Bauzaun gegen ein Überfahren mit schwerem Gerät sowie gegen das Ablagern von Material zu sichern.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist -vorbehaltlich der Erteilung einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - schadlos gegenüber benachbarten Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück selbst zu versickern. Private Versickerungsflächen sollen dabei einen Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Kellern aufweisen, soweit diese nicht wasserdicht ausgebildet sind.

Artenschutz

Gemäß der Einschätzung des vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachtens handelt es sich bei dem Plangebiet um eine artenschutzrechtlich wenig konfliktreiche Fläche. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der vorgesehenen Errichtung einer Kita sicher zu vermeiden sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Alle Schnitt- und Rodungsmaßnahmen von Bäumen im Plangebiet sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Beim Nachweis von in Höhlen siedelnden Arten können weitere Maßnahmen erforderlich werden; diese sind z.B. Ersatzkästen für Fledermäuse, zeitliche Beschränkungen, Erhalt von Höhlungen.
- Im Bereich des Friedhofs sind 5 spezifische Nistkästen für den Gartenrotschwanz anzubringen. Die Kästen sind jährlich in Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.
- Die vorhandenen Gebüsch- und Heckenstrukturen zur umgebenden Bebauung bzw. zu den benachbarten Gärten hin soll soweit möglich erhalten und in Teilen nachgepflanzt werden.
- Während der Bauzeit sind die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bestandsbäume sowie die Hainbuchenhecke entlang des nördlichen Plangebietsrandes durch Bauzäune oder durch andere Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

- | | |
|--------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Winterlinde | Tilia cordata |
- sowie Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)

Sträucher:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hasel | Corylus avellana |

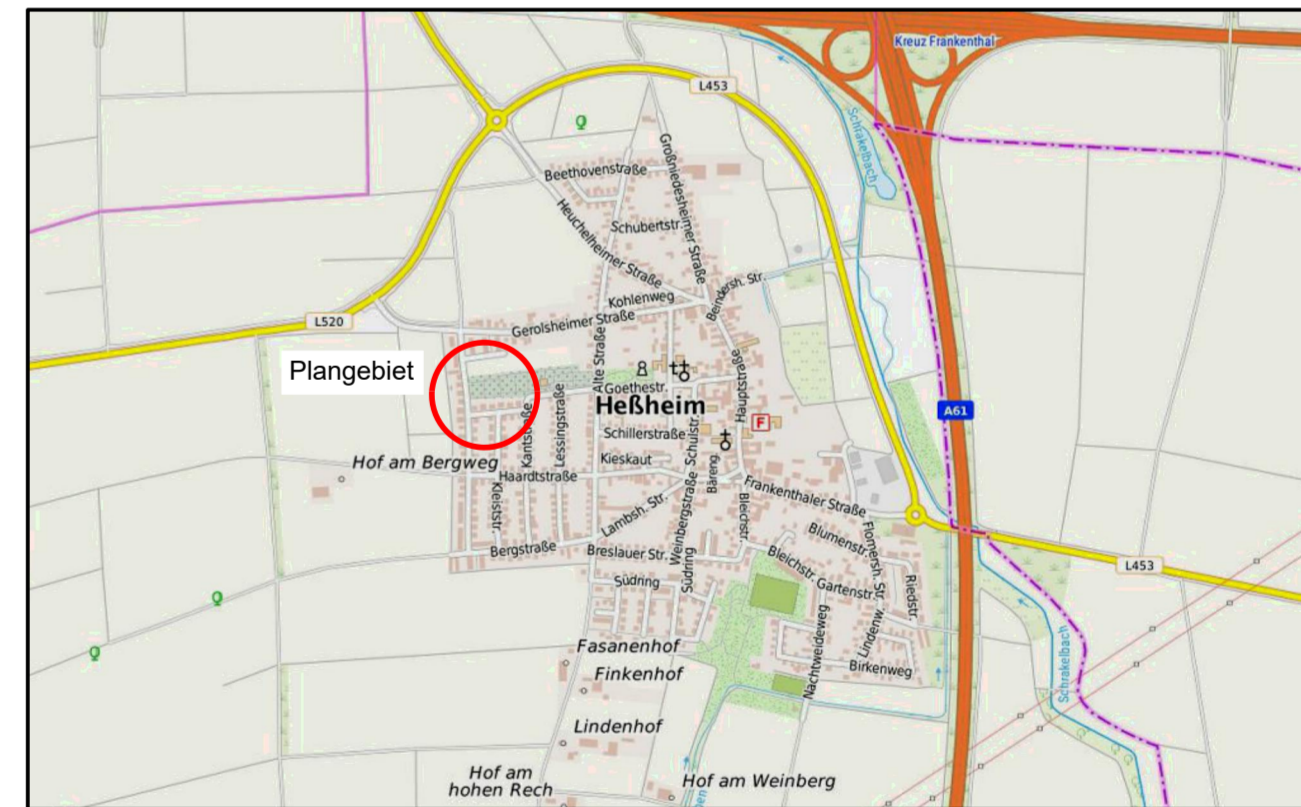
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB von: _____ bis: _____
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ab: _____
 - Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung Beschluss gefasst. am _____
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB von: _____ bis: _____
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ab: _____
 - Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung Beschluss gefasst. am _____
 - Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am _____
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
 - Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. _____
- Heßheim, den _____
- _____
Holger Korn
Ortsbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. am _____
- Heßheim, den _____
- _____
Holger Korn
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21/54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Ortsgemeinde Heßheim	PROJ.NR. 1948	PLAN NR. BP
	PROJEKT "Kita an der Gerhart-Hauptmann- Straße"	BEARB. Re	
	PLAN Bebauungsplan - Fassung zum Satzungsbeschluss	GEZ. MK	MASSTB 1:500
		BLGR. 77/55	DATUM 27.10. 2022
		BAUH.	