

## **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 wasserdurchlässigen, 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 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen 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 wasserdurchlässigen 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 Planungsgebiet 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	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

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