

Gemeinde Lohra, Ortsteil Kirchvers

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Kindergarten Kirchvers“

## **Vorentwurf**

Planstand: 30.09.2021

Projektnummer: 21-2533

Projektleitung: Bode / Wiemer

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. BauNVO)**

## **1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)**

1.1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich der Bebauungspläne „Hof Johannes Garten“ und „Wilhelmsstraße“ werden durch den Bebauungsplan „Kindergarten Kirchvers“ aufgehoben und ersetzt.

## **1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

1.2.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie den sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

## **1.3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.1 Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

## **1.4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportanlage Pumptrack“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)**

1.4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage Pumptrack“ ist eine Pumptrack-Strecke für die Nutzung durch Dirt-Bikes und BMX-Räder sowie ein Rastplatz für die Nutzer der Strecke und Wanderer mit einer Grundfläche von maximal 30 qm zulässig.

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

1.5.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

## **1.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

1.6.1 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) dient der Eingrünung des Ortsrandes und ist entsprechend der Artenliste mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 1.6.2 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind weiterhin zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen entsprechend der Artenliste zu ersetzen.
- 1.6.3 Die durch Symbole zum Erhalt festgesetzten Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Bäume entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1.1 Die Dacheindeckung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist in gedeckten Farbtönen (dunkelrot, braun, anthrazit) auszuführen. Hier von ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°. Hier ist eine mindestens extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- 2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon allerdings ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand oder einer horizontale Maschenweite von 0,15 m zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

### **2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.3.1 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### **2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.4.1 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Grundstücksfreiflächen (d.h. nicht von baulichen Anlagen oder Stellplätzen überdeckten Flächen) als Grünflächen (Rasen, Spielflächen, etc.) anzulegen. Davon sind mind. 30 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

- 2.4.2 Die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von den Festsetzungen ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **3.1 Stellplatzsatzung**

- 3.1.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lohra zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksamen Fassung.

#### **3.2 Bodendenkmäler**

- 3.2.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **3.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

- 3.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

#### **3.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### **3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 3.5.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- 3.5.1.1 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 3.5.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- 3.5.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 3.5.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

### **3.6 Lichtemissionen**

- 3.6.1 Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

### **3.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**

- 3.7.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, mitzuteilen.
- 3.7.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

### 3.8 Abfallbeseitigung

3.8.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

### 3.9 DIN-Normen

3.9.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Gemeinde Lohra, Heinrich-Naumann-Weg 2, 35102 Lohra, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

### 3.10 Artenauswahl

#### 3.10.1 Artenliste 1 (Bäume)

Acer campestre	- Feldahorn	<u>Obstbäume:</u>	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Malus domestica	- Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Mespilus germanica	- Mispel
Betula pendula	- Hängebirke	Prunus avium	- Kulturkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus communis	- Birne
Fraxinus excelsior	- Esche		
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Salix alba	- Silberweide		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		

#### 3.10.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

Corylus avellana	- Hasel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Carpinus betulus	- Hainbuche	Ribes rubrum	- Johannisbeere
Malus sylvestris	- Wildapfel	Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa div. spec.	- Rosengewächse	Salix caprea	- Salweide

3.10.3 Artenliste 3 (Ziersträucher, Kletterpflanzen)

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Cornus mas	- Kornelkirsche
Fallopia baldschuanica – Schling-Knöterich	Hamamelis mollis	- Zaubernuss
Deutzia div. spec. - Deutzie	Spiraea bumalda	- Spiere

3.10.4 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

3.10.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.