

# Ortsgemeinde Knittelsheim

## Bebauungsplan „Erweiterung Kita“

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

##### 1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Kita“.
- 1.2 Allgemein zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätten) sowie Kinderspielplätze.
- 1.3 Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.

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

- 2.1 Die zulässige überbaubare Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden.

Eine weitergehende Überschreitung ist für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräten sowie für sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zulässig, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

- 2.2 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Stellplatzfläche an der nördlichen Kante der Grenze des Flurstücks 98/3 bestimmt (siehe Darstellung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung zum Bebauungsplan).
- 2.3 Die Gebäudehöhe ist definiert als der vertikale Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch

Überdachungen auf einer Länge von 12,0 m bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

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

- 4.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 4.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse verwendet werden.
- 4.4 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Plangebiets versickert wird.
- 4.5 Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

**5. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden. Eine Solarnutzung ist grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich.

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

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

- 6.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 22° - 35°.
- 6.2 Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

**C. HINWEISE**

**Denkmalschutz**

Gemäß dem „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Kreis Germersheim“, herausgegeben von der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, befindet sich das Plangebiet in der Denkmalzone „Ortskern“. Hierbei handelt es sich überwiegend um Fachwerkhäuser des 18. Jh. sowie zwei

große Klinkerbauten, um 1900. Sie umfasst die Anwesen Hauptstraße 10-14, 15A, 16-18, 20, Ludwigstraße 1, 1/2, 3-13, 13A und 14, Kirchstraße 16 und Römerplatz 2-5 und 7.

Darüber hinaus bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets folgende denkmalrechtliche Unterschutzstellungen, die wie folgt beschrieben werden:

- Baudenkmal Hauptstraße 13: ehem. Schule; stattlicher Fachwerkbau, tlw. massiv, Krüppelwalmdach, Mitte 18. Jh. (angeblich 1765)
- Baudenkmal Hauptstraße 15/15a: Wohnhaus, jetzt Restaurant; stattlicher Fachwerkbau, 1. Hälfte 18. Jh., wohl im 19. Jh. verlängert
- Baudenkmal Hauptstraße 17: Fachwerkhaus, tlw. massiv, verputzt, wohl 18. Jh., Seitenflügel 19. Jh., Nebengebäude
- Baudenkmal Kirchstraße 8: eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, tlw. massiv, 18. Jh.
- Baudenkmal Kath. Kirche St. Georg Kirchstraße 16: fünfschiger Saalbau, Rundbogenstil, 1833-36, Architekt A. v. Voit, Speyer, nach Entwürfen F. v. Gärtner; Ostturm 15. Jh., 1739 aufgestockt
- Baudenkmal Ludwigstraße 1: eingeschossiges Fachwerkhaus, 18. Jh.
- Baudenkmal Ludwigstraße 4: eingeschossiges Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- Baudenkmal Ludwigstraße 13: kath. Pfarrhaus; stattlicher Fachwerkbau, tlw. massiv, Walmdach, 2. Hälfte 18. Jh.
- Baudenkmal Römerplatz 7: stattlicher L-förmiger Fachwerkbau, Mitte 18. Jh., überdachtes Hoftor, Fachwerk-Nebengebäude, tlw. massiv

Gemäß § 13 DSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäß einer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Germersheim und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, bei baulichen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet eine Orientierung am Bestandsgebäude erfolgen soll. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Fassadenfarbe und die Dacheindeckung.

### Bodendenkmäler

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Alle Eingriffe in den Boden müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit diese gegebenenfalls entsprechend überwacht werden können.

Sollten tatsächlich archäologische Zeugnisse zu Tage treten, so ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

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.

### **Nachbarrecht**

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen – soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben und vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - auf den Grundstücksflächen versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

### **Temporäre Grundwasserabsenkung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit

Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Germersheim mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

### **Bodenschutz**

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder auf gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

**Natürliches Radonpotenzial / Radonschutz**

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. 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.