

**Bebauungsplan
Nr. 125 „KiTa Sommerberg“**

**Teil B - Textfestsetzungen
zur Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand 08.10.2021



Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Schubertstraße 11a 56179 Vallendar
tel. 0261-6679335 fax: 0322-21563911
eMail: christian.deichmueller@t-online.de

Textteil zum Bebauungsplan

Nr. 125 „KiTa Sommerberg“

Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der BauO NRW

Vorbemerkung: Der **Bebauungsplan** besteht aus der gleichnamigen Planurkunde (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und einer Planbegründung (Teil C).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|---|---|
| 1. | Flächen für den Gemeinbedarf | § 9 (1) Nr. 5 BauGB |
| 1.1 | Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) – Zweckbestimmung: KiTa – Kindertagesstätte (<i>siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone</i>). | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche | § 19 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Grundfläche ergeben sich aus der Planurkunde. | |
| 2.1.2 | Eine Überschreitung der in der Planurkunde festgesetzten Grundflächenzahl ist für die erforderlichen Stellplätze mit Ihren Zufahrten zulässig. | § 19 Abs. 4 BauNVO |
| 2.2 | Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche | § 20 BauNVO |
| 2.2.1 | Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossfläche ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 2.3 | Vollgeschosse | § 20 BauNVO |
| 2.3.1 | Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt und ergibt sich aus der Planurkunde. | |
| 3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO |
| 3.1 | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich aus der Planurkunde. | § 23 (1) BauNVO |

-
- 4. Versorgungsflächen** § 9 (1) Nr. 12 BauGB
i.V. mit §§ 14 (2)
BauNVO
- 4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 4.2 Auf Dachflächen sind Anlage und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (z.B. Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.
- 5. Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein der Außenbereichsnutzung der Kita dienendes Nebengebäude mit einem Raumvolumen von bis zu 60 m³ zulässig.
- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 6.1 **Baufeldfreimachung**
- Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten zu vermeiden, wird die Terminierung einer zulässigen Baufeldfreimachung außerhalb der Wochenstunbenzeit sowie der Paarungszeit erforderlich. Demzufolge ist eine Baufeldfreimachung ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 28. Februar zulässig.
- 6.2 **Arbeitszeitbeschränkung**
- Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in den Sommermonaten zu vermeiden, sind Bauarbeiten (Baulärm, starkes Arbeitslicht)
- vom 01. März bis 30. April nach 19:30 Uhr
 - vom 01. Mai bis 31. Juli nach 20:30 Uhr
 - vom 01. Mai bis 31. Juli nach 20:30 Uhr
 - im August nach 20:00 Uhr
 - im September nach 19:00 Uhr
 - im Oktober nach 18:00 Uhr
- unzulässig.
-

6.3 **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Zur Vermeidung eines potentiellen Verlustes von Quartieren der nachgewiesenen Fledermausarten im Zuge der Baufeldfreimachung sind zur Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der nachgewiesenen Fledermausarten 9 Fledermauskästen (3 Spalkkästen, 6 Fledermaushöhlen) auszubringen. Dies hat unter Anweisung fachkundiger Personen an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld des Eingriffsbereiches in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar zu erfolgen.

Zur Funktionssicherung sind die Fledermaushöhlen einmal jährlich zwischen dem 01. März und dem 30. April oder ab dem 15. September auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und ggf. Nistmaterial, Wespenester o.Ä. aus den Fledermaushöhlen zu entfernen.

6.4 **Beleuchtung von Gebäuden, Stellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen**

Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

7. Bindung für den Erhalt von Bäumen§ 9 (1) Nr. 25b
BauGB**7.1 Erhalt von großkronigen Laubbäumen**

Die in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichneten, alten Laubbäume sind zu erhalten und im Bestand fachgerecht zu sichern.

Bei Abgang sind die Bäume entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Die Kronentraufen sind von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten.

Flächenbefestigungen sind im Bereich der Kronentraufe nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 und maximal auf einer Fläche von 10% der Trauffläche des jeweiligen Baumes zulässig. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelwerk des Baums nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920.

**B. Festsetzungen gem. §86 BauO NRW in Verbindung mit §9(4) BauG
– Örtliche Bauvorschriften –****1. Versickerung von Oberflächenwässern**

Das im Erschließungsgebiet anfallende Niederschlagswasser (Gebäudeüberdachung, Park- und Fahrflächen, und befestigte unbefahrene Flächen) ist gesamtheitlich über ein Rigolensystem aus Sickerblöcken zu versickern. Das Rigolensystem ist im nördlichen Teil des Projektareals unterhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen vorzusehen. Die detaillierte Ausführung ist im Rahmen des Bauantrages mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises abzustimmen.

C. Hinweise und Empfehlungen

§ 9 (6) BauGB

C.1 Hinweise zur Eingriffsbilanzierung

Die im Zusammenhang mit der Planung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchgeführte Eingriffsbilanzierung weist aus, dass für planungsbedingte Eingriffe Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als externe „Ausgleichsmaßnahmen“ durchzuführen sind. Hierzu erfolgt eine forstrechtlich anerkannte Ökokonto-Maßnahme zum Waldumbau von Fichte zu Laubholz im Bereich des Naturschutzgebietes „Steeger Berg“ (Abschnitt II) in der Gemarkung Engelsdorf (Gemeinde Kürten). Die im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages zu sichernde Durchführung dieser Maßnahmen ist Grundlage für eine Baugenehmigung.

C.2 Hinweise zum Baugrund:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

C.3 Ökologische Belange und Artenschutz**C.3.1 Boden- und Grundwasserschutz**

Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

C.3.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Stellplatzflächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

C.4 **Bodendenkmäler**

Funde im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst können auf eine mögliche Bearbeitungsstelle oder einen Siedlungsplatz hinweisen. Auch wenn konkrete Hinweise auf einen archäologischen Fundplatz bislang nicht vorliegen ist nicht auszuschließen, dass sich auf der Fläche Spuren einer steinzeitlichen Nutzung wie beispielsweise Artefakte aus Feuerstein und Quarzit oder auch Strukturen wie Feuerstellen o.ä. erhalten haben. Um ggf. auftretende archäologische Befunde dokumentieren zu können, ist der Beginn der Bauarbeiten der Gebietserschließung dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, Bonn anzuzeigen und vor Baubeginn nach Maßgabe der vom LVR vorgegebenen Untersuchungsparameter eine archäologische / geoarchäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen.

Grundsätzlich wird bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

C.5 **Denkmale**

Denkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden

C.6 **Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

C.7 **Erbebengefährdung**

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone/ geologischen Untergrundklasse 0/R zuzuordnen ist. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinn der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für Schulen etc.