



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND HINWEISE  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WALDKINDERGARTEN“  
GEMEINDE BUDENHEIM**

**STAND NOVEMBER 2014**

Bestandteile des Bebauungsplans „Waldkindergarten“ sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen bestehend aus 6 Seiten.

6. FERTIGUNG

**Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

06. Jan. 2015

Budenheim, den .....



.....  
Unterschrift

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1482).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I 2013, S. 734).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I 2013, S. 734).

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. 2013, S. 139).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- 1.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 1.1.2 Die maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen beträgt 141 Meter über Normalnull (m ü NN).

## 1.2 Flächen für Stellplätze, Müllplatz und das Wenden von Müllfahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Wendeflächen für Müllfahrzeuge nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
- 1.2.2 Garagen und Carports sind unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

## 1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.3.1 Der anstehende Boden auf dem Baugrundstück ist bis in mindestens 35 cm Tiefe auszutauschen, um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen zu vermeiden. Der Bodenaustausch ist nach den Vorgaben des Gutachtens des Kern-Geolabors vom 08.02.2013 mit Ergänzung vom 24.08.2013 im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführen. Dabei sind zu erhaltende Bäume und Gehölze zu berücksichtigen.
- 1.3.2 Auf der mit **A1** gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf den anstehenden Sanden eine artenreiche Wiese aus autochthonem Saatgut oder aus natürlicher Ansaat (gesteuerte Sukzession) mit 4 Obsthochstämmen zu entwickeln. Das Aufbringen von standortfremdem Ober- oder Unterboden ist unzulässig.
- 1.3.3 Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
- 1.3.4 Die mit einem Wegerecht belegte Parzelle ist als unbefestigter Waldweg zu erhalten. Flächenbefestigungen jeder Art sind unzulässig.
- 1.3.5 Eine Vermischung von Oberboden und Unterboden ist auszuschließen. Für Bodenmodellierungen ist das geologisch originäre Substrat zu verwenden. Die Belange des Boden- und Gewässerschutzes gemäß der §§ 9 - 12 BBodSchV sind zu beachten. Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.
- 1.3.6 Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG und der übrigen umweltrelevanten Festsetzungen und Hinweise sind die Baumaßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten.

## 1.4 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.4.1 Das im Plan festgesetzte Geh- und Fahrrecht ergeht zu Gunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Flur 4 Nrn. 244/1, 244/2, 244/3, 244/4 und 244/5. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen.

**1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.5.1 Die Grundstücksflächen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind zu einem Anteil von mindestens 60% mit Gräsern, Stauden oder Sträuchern zu begrünen.

**1.6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.6.1 Der auf dem Baugrundstück vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1 Gestaltung von Nebenanlagen**

Die Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen sind durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen oder mit Rankgerüsten und Rankpflanzen, Hecken oder ähnlichen geeigneten Bepflanzungen zu begrünen.

**3 HINWEISE**

**3.1 Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück verwertet oder versickert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird im Westteil des Geländes breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zugeführt. Niederschlagswasser von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen werden randlich über die belebte Bodenzone versickert. Zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand wird ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten. Für den Fall der Konzipierung einer gezielten Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über eine unterirdische Versickerungsanlage ist die Beeinflussung von eventuell vorhandenen Altlasten auszuschließen.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser über zentrale Mulden und Becken, Schluckbrunnen oder Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zum Zwecke der Verwertung von Niederschlagswasser als Brauch- und/ oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Sofern Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen sind, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und die DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung soll über solche Maßnahmen informiert werden.

Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

### **3.2 Vorsorgende sicherheitstechnische Maßnahmen zum Schutz vor Deponiegasen**

Um potenzielle Gefährdungen durch das Eindringen von Deponiegasen zu vermeiden, werden für Um- und Neubauten sicherheitstechnische Vorkehrungen und bauliche Maßnahmen empfohlen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und das Gutachten von Björnsen Beratende Ingenieure GmbH „Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Ausgasungen aus der nahegelegenen ehemaligen Deponie für Haus- und Gewerbemüll“, Stand Dezember 2013 verwiesen. Für das kommunale Bauvorhaben mit der geplanten, sensiblen Nutzung „Kindertagesstätte“ sind die gutachterlichen Empfehlungen von der Gemeinde Budenheim vollständig umzusetzen.

### **3.3 Hinweise zur Radonvorsorge**

Nach der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotenzial. Ein Gutachten mit orientierenden Bodenluftmessungen auf dem Grundstück ergab Bodenluftkonzentrationen, die im unteren Bereich der in Deutschland bekannten Radonmesswerte liegen. Auf Grundlage der Messergebnisse empfiehlt das vorliegende Gutachten bauliche und technische Vorsorgemaßnahmen

Eine Abdichtung gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195 ist vorzunehmen. Die Radondichtigkeit ist vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat nachzuweisen.

Das Gebäude ohne Unterkellerung ist mit einer durchgehenden, konstruktiv bewehrten Betonbodenplatte (Mindestdicke 15 cm) mit Nachweis der Rissüberbrückung und gasdichte Leitungsführung durch die Gebäudehülle zu errichten.

Für das kommunale Bauvorhaben mit der geplanten, sensiblen Nutzung „Kindertagesstätte“ verpflichtet sich die Gemeinde Budenheim die gutachterlichen Empfehlungen vollständig umzusetzen.

### **3.4 Naturschutz allgemein**

Zu erhaltende Bäume und Gehölze gemäß Gestaltungskonzept sind nach DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### **3.5 Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können dies vor allem Reptilien oder brütende Vögel sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09. erfolgen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K), Natriumdampf-Niederdrucklampen (Energieabstrahlung nur im Bereich von 590 nm), allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen (Energieabstrahlung im 'gelben Bereich' von ca. 570 - 630 nm) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.



## 4 PFLANZENLISTEN

### Pflanzenliste Maßnahmenfläche A1

Hochstämme von *Malus domestica* in Sorten unter Verwendung alter und regionaltypischer Sorten zum Beispiel:

#### Tafeläpfel

Champagner-Renette  
Goldrenette  
Jakob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Weißer Klarapfel

#### Lokalsorten

Heimeldinger  
Herrgottsapfel  
Weinröschen  
Purpurroter Zwiebelapfel

### Pflanzenliste Grundstücksfreiflächen und Stellplatzbegrünung z. B.

#### Bäume

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten sowie Wildobstarten, Kronenansatz mindestens in 1,80 m Höhe:

Apfel in Sorten  
Süßkirsche in Sorten  
Birne in Sorten  
Zwetschge in Sorten  
Wildobstarten

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Walnuss	- <i>Juglans regia</i>
Wald-Kiefer	- <i>Pinus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>
Feldulme	- <i>Ulmus minor</i>

#### Sträucher z.B.

Berberitze	- <i>Berberis vulgaris</i>
Blut-Johannisbeere	- <i>Ribes sanguineum</i>
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Bluthartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Heckenrose	- <i>Rosa arvensis</i>