

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN „KINDERGARTEN“  
ORTSGEMEINDE ERPEL, GEMARKUNG ERPEL, FLUR 20**

**A) RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58).
4. Landesbauordnung für Rhld.-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995.
5. Gemeindeordnung für Rhld.-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesstraßengesetz für Rhld.-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 274) in der derzeit geltenden Fassung.
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG -) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 27.03.1987 als Erstes Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes.
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 10. Dez. 1998

**B) BESTANDTEILE**

Bestandteile des Bebauungsplans sind eine Planurkunde und textliche Festsetzungen.  
Eine Begründung und ein Landespflegerischer Planungsbeitrag sind beigelegt.

**C) VERBINDLICHKEIT DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN**

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Maßgenauigkeit von 0,50 mm - abgegriffen werden.

**D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. Verb. M. § 21a BauNVO)**

Gem. § 21a BauNVO wird festgesetzt, daß Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

**2. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Das auf der Gemeinbedarfsfläche von versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in Form eines kombinierten Muldenrigolensystems zu versickern.  
Eine Kombination der Versickerung mit Teich- und Regenwassernutzungsanlagen ist möglich.

**3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Die Neubebauung ist zwecks Gewährleistung des Hochwasserabflusses nur in aufgeständerter Bauweise zulässig.  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Nachweis zu erbringen, daß mit der Maßnahme keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluß, die Wasserstände und die Wasserrückhaltung zu erwarten sind.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

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

Die zur Kompensation des Eingriffs im Sinne des § 8 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.

4.1.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.

4.1.2 Auf der in der Planurkunde durch Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind 24 Stück Obstbäume gem. Gehölzliste (sh. Anhang) zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Standorte sind im Umfeld variabel. Altbäume (5 Stück) sind zu erhalten.

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied. 10. Dez. 1998

1- bis 2- malige Mahd pro Jahr; keine Beweidung oder Mahd vom 15. März bis 15. Juni.

- 4.1.3 Am westlichen, nördlichen und südlichen Rand der Streuobstwiese ist eine freiwachsende Hecke mit Laubgehölzen zu pflanzen.

#### 4.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.2.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und andere Vegetationsbestände sind zu erhalten und entsprechend DIN 18920 zu schützen.

- 4.2.2 Die im Plan dargestellten Bäume sind wie folgt zu pflanzen:

Pflanzung nach DIN 18916  
Obstbaumpflanzung in der Wiese  
Pflanzgut: sh. Gehölzliste  
Baumverankerung durch Holzpfähle, Schutz vor Wildverbiß, fachgerechte Pflege durch den Pflanz- und Entwicklungsschnitt.

- 4.2.3 Die gem. Pkt. 4.1.3 zu errichtende freiwachsenden Hecken sind wie folgt zu pflanzen:

Pflanzung nach DIN 18916  
Strauch-/ Heisterpflanzung einreihig, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m  
Pflanzgut: sh. Gehölzliste

Sämtliche Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von 1 Jahr und 2 Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.

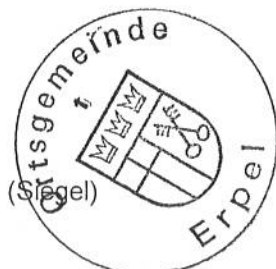
#### 4.3 Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

- 4.3.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 1 - 3 abzuschleppen und zu lagern.

- 4.3.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

- 4.3.3 Die Bepflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Gebäudefertigstellung durchzuführen.

Bearbeitet:  
Planungsbüro Jungheim  
53604 Bad Honnef



Anerkannt:  
Ortsgemeinde Erpel  
53579 Erpel, den **20. April 98**

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Stadt/Ortsbürgermeister

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied. 10. Dez 1998

## ANHANG

### Gehölzliste (Pflanzung nach DIN 18916)

#### 1. Pflanzung von Obstbäumen

Pflanzgut: Hochstamm 2 x v., 10 - 12 StU

wahlweise alte Sorten der Landschaft:

Äpfel: Bohnapfel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambur, Sternrenette usw.

Birnen: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas usw.

Kirschen: Hedelfinger, Herzkirsche usw.

Pflaumen: Hauszwetschge, Bühler usw.

Walnußbaum

#### 2. Freiwachsende Heckenpflanzung

Heister: 2 x v., 150 - 170, o.B.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus communis	-	Wildapfel
Pirus communis	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher: 2 x v., 50 - 100, o.B.

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Heckenrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied. 10. Dez. 1998

**BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN „KINDERGARTEN“  
ORTSGEMEINDE ERPEL, GEMARKUNG ERPEL, FLUR 20**

**1. Ausgangssituation**

Die Ortsgemeinde Erpel hat mit Ratsbeschluß vom 16.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten“ eingeleitet.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde aus den Gründen gem. § 3 (1) Nr. 1 abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 27.04.1998 bis 26.05.1998. Eine hieraus sich ergebende Änderung bezieht sich auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Telekom AG für bestehende Fernmeldeanlagen innerhalb des Plangebietes.

**2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Kindergartens mit integriertem Bürger- und Vereinshaus sowie die Umnutzung des ehemaligen Wasserhäuschen zum Jugendtreff geschaffen werden.

Aufgrund der Erschließung weiterer Neubaugebiete in der Ortsgemeinde ist in den vergangenen Jahren der Bedarf an Kindergartenplätzen sprunghaft angestiegen, der durch die vorhandenen Einrichtungen nicht mehr abgedeckt werden kann. Seit einiger Zeit wurde als vorübergehende Lösung bereits die Einrichtung eines Provisoriums in der Grundschule getätigt.

Somit wird im Hinblick auf den weiterhin steigenden Bedarf gemäß Kindertagesstättenbedarfsplan des Kreisjugendamtes und die Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz der Neubau eines 3-Gruppen-Kindergartens mit der Option auf die Erweiterung einer 4. Gruppe erforderlich.

Darüber hinaus besteht seitens der örtlichen Vereine der Bedarf an einem Bürgersaal, soweit er nicht durch das Angebot der Mehrzweckhalle (für größere Veranstaltungen) bzw. das katholische Pfarrheim (bis ca. 100 Personen) abgedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang wird angesichts des aktiven Erpeler Vereinsleben auch auf die Notwendigkeit von Vereinsräumen hingewiesen.

Als weitere, sozialen Zwecken dienende Einrichtung wird seit geraumer Zeit die Errichtung eines Jugendtreffs vorbereitet.

Als Standort hierfür ist das ehemalige Wasserhäuschen an der Heisterer Straße vorgesehen, so daß durch dessen Umnutzung auch der Erhalt des leerstehenden Gebäudes gesichert werden kann.

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied. 10. Dez. 1998

Mit der Zielsetzung der Schaffung einer multikulturellen Nutzung soll daher dieser Standort auch für die o.g. Einrichtungen herangezogen werden.  
Die Flächen bieten sich außerdem an, da die Ortsgemeinde zu einem Großteil Eigentümerin der benötigten Grundstücke ist und ein ausreichendes Freiflächenpotential vorhanden ist.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Unkel stellt für den geplanten Standort eine Fläche für die Landwirtschaft dar.  
Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Ziele der Ortsgemeinde Erpel soll im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt und wurde seitens des Verbandsgemeinderates durch entsprechende Beschlußfassung eingeleitet, so daß aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit gemäß § 8 (4) BauGB verfahren wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

### **3. Städtebauliche Absicht; Auswirkungen des Bebauungsplans**

Es ist beabsichtigt, den geplanten Neubau südlich des Wasserhäuschens zu errichten. Eine Zu- und / oder Abfahrtsmöglichkeit ist in Höhe des Wasserhäuschens sowie im Süden vorgesehen. Ansonsten bleibt durch den Erhalt einer privaten Grünfläche mit dichtem Gehölzbestand das heutige Erscheinungsbild zur Heisterer Straße bestehen.

Das Plangebiet liegt im Rückhaltebereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und der Wasserrückhaltung ist daher eine aufgeständerte Bauweise erforderlich.

Diese bietet sich wiederum an, die notwendigen Stellplätze vorrangig unter dem Gebäude vorzusehen, so daß diesbezüglich auch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Immissionsschutz zu erwarten sind.

Im übrigen werden aufgrund der Lage des Standortes von der geplanten Nutzung keine relevanten Immissionskonflikte ausgehen:  
Unmittelbar im Süden grenzt ein Handwerkerhof an, östlich der Heisterer Straße befindet sich eine Grünfläche, im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Das nächstgelegene Gebäude, welches gemäß Flächennutzungsplan innerhalb einer Wohnbaufläche liegt, weist einen Abstand von rund 100 m zum bestehenden Wasserhaus auf.

Der im südlichen Bereich vorhandene Fußweg soll an die südliche Plangebietsgrenze verlegt werden, so daß eine zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche entsteht.

### **4. Landespflegerische Zielvorstellungen**

Das Plangebiet ist Teil eines gewachsenen Ortsrandes mit Gartenland, Obstbäumen, Gehölz-, Grasflächen und Hecken. Das Landschaftsbild ist gut strukturiert und abwechslungsreich.

Mit der Umsetzung des geplanten Baus des Kindergartens mit integriertem Bürger- und Vereinshaus stellen insbesondere der Verlust von Grasland, Brache und Gehölzstrukturen, verursacht durch die Flächenversiegelung infolge Bebauung, Erschließungsanlagen und Spielfelder einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild und der Naturhaushalt werden jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt. Der Eingriff kann durch die aufgezeigten landespflegerischen Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen werden.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag sieht folgende ökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs vor:

- Im westlichen Plangebietsbereich ist eine Streuobstwiese mit 24 Obstbäumen anzulegen, womit der traditionellen Ortsrandeingrünung mit regionstypischen Obstbäumen entsprochen wird.
- Als randliche Eingrünung der Streuobstwiese in Form einer frei wachsenden Hecke werden Vernetzungsstrukturen geschaffen.
- Durch den Schutz der vorhandenen Obstbäume, der prägenden Gehölzflächen und Baumhecke im Süden, Nordwesten, Nordosten und Osten des Plangebiets wird der Eingriff minimiert.
- Das Niederschlagswasser soll über Muldenrigolen versickern und somit der natürliche Wasserkreislauf geschlossen werden.

Die Ausgleichsverpflichtung erfordert die Umsetzung der Zielsetzungen des Landespflegerischen Planungsbeitrags, verbunden mit den Pflanzbindungen auf den Ersatzflächen.

Die Umweltverträglichkeit der baulichen Entwicklung ist durch die Umsetzungen o.g. Maßnahmen gewährleistet. Im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG wird, bis auf die Verlegung des Fußweges, der jedoch wasserdurchlässig gestaltet wird sowie die geringfügige Inanspruchnahme des südlichen Gehölzbestandes für die Zufahrt, der Eingriff ausgeglichen, so daß keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbleiben und das Landschaftsbild ortstypisch wiederhergestellt wird.

Im Einzelnen wird auf die Ausführungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages verwiesen.

#### 5. **Bodenordnung**

Wie bereits a.a.O. erläutert, ist die Ortsgemeinde Eigentümerin eines Großteils der benötigten Grundstücke. Die noch erforderlichen Flurstücke sollen freihändig erworben werden, so daß voraussichtlich auf die Anwendung des bodenordnenden Instrumentariums verzichtet werden kann.

#### 6. **Finanzierung**

Die Finanzierung des Bauvorhabens ist in der Haushaltsplanung der Ortsgemeinde Erpel für 1988 und die folgenden Jahre berücksichtigt.

Bearbeitet:

Planungsbüro Jungheim  
53604 Bad Honnef

Anerkannt:

Ortsgemeinde Erpel  
53579 Erpel, den **20. April 98**

  
.....  
Stadt/Ortsbürgermeister

