

# Textteil

## zum Bebauungsplan

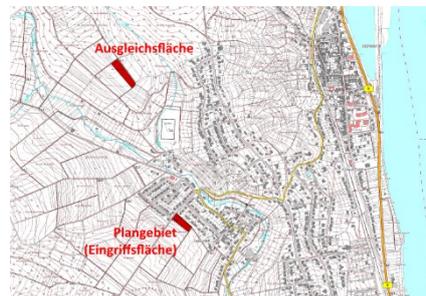
# 33.09 „Kindergarten am Lohweg“

(33.09/00)

im Ortsbezirk Oberwinter, Ortsteil Bandorf  
der Stadt Remagen



## Gemarkung Oberwinter, Flur 3



Bearbeiter: Stadtverwaltung Remagen

Alle Karten: eigene Darstellungen der Stadt Remagen

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Stand: DTK5 = 2019; ALKIS = 07.04.2022)

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

### **1.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 ff BauGB)

#### **1.1.1 Gemeinbedarfsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung (Kindergarten/-tagesstätte) sowie die diesen Zwecken dienenden baulichen und sonstige Anlagen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (1) Die zulässige Grundfläche beträgt 1.160 m<sup>2</sup> und kann durch zugeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 50 % überschritten werden.
- (2) Die Höhe baulicher Anlagen darf 133 m ü NHN nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind technische Anlagen oder einzelne Gebäudeteile (z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien).

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise.
- (2) In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude als Einzelhaus mit allseitigem Grenzabstand gemäß § 8 LBauO errichtet und dürfen eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten.

### **1.4 überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt.
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Terrassen oder andere befestigte Freiflächen ist zulässig. Sie dürfen, ebenso wie Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

## **1.5 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in geeigneten Behältnissen oder Anlagen zurückzuhalten, überschüssiges Wasser schadlos abzuführen; durch Rückhaltung sollen Teilwassermengen der Versickerung zugeführt werden.

## **1.6 Kompensationsmaßnahmen in Form von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen mit Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB)

### **1.6.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Anfallende Bodenmassen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen.
- (2) Wassergefährdende Stoffe, wie Öle, Treibstoffe, Fette, etc, dürfen nicht in den Boden gelangen.
- (3) Insbesondere in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die auf dem angrenzenden Grundstück stehende Salweide (*salix caprea*) und ihr Umfeld vor Beeinträchtigungen, wie Astabbrüchen, Verdichtung des Umfeldes, Stoffeintrag etc., geschützt wird.

### **1.6.2 Interne Kompensationsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Dachfläche ist mit einem kulturfähigen Substrat in mind. 10 cm Stärke zu begrünen (extensive Begrünung).
- (2) Auf dem Baugrundstück ist entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen eine mindestens 2 m breite Hecke zu entwickeln. Auf die Regelungen des Nachbarrechts zu Grenzabständen von Gehölzen insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen wird hingewiesen.

Insgesamt 13 Laubgehölze II. Ordnung sind in diese Strauchhecke zu integrieren oder als Baumgruppe zu pflanzen. Eine Auswahl möglicher Pflanzen ist der angefügten Pflanzliste zu entnehmen. Bei der Auswahl der Gehölze ist auf die Belange der Kinder besondere Rücksicht zu nehmen.

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.

- (3) Sämtliche Pflanzen nach den Absätzen 1 und 2 sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

### **1.6.3 Externe Kompensationsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur vollständigen Kompensation ist in der Gemarkung Oberwinter, Flur 21 auf dem Flurstück 54 auf einer Fläche von 1.245 m<sup>2</sup> eine extensive Grünfläche zu entwickeln. Auf der Fläche wird die folgende Maßnahme umgesetzt:

#### Umwandlung von Acker in Grünland

Vorbereitung der Fläche mit Einbringen des Saatgutes, inklusive einer ggf. notwendigen Initialdüngung. Das Einbringen von Saatgut erfolgt entsprechend § 44 BNatSchG.

#### Nutzung

Die Fläche wird zukünftig als Mähwiese maximal zweimal pro Jahr, ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, bzw. im September eines jeden Jahres gemäht. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung gemäß den EULLa-Vorgaben des Landes RLP vorgenommen werden (EULLa = Entwicklungsprogramm Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung).

Das Einbringen von Kunstdünger ist nach erstmaliger Einsaat zu unterlassen.

#### Entwicklungsziel

Die Fläche dient zum Ausgleich des Eingriffs in magere Wiesen (gemäß § 15 LNatSchG), Biotoptyp ED1.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO))

### **2.1 Dachgestaltung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- (1) Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15°.
- (2) Die Dächer sind zu begrünen.
- (3) Soweit gesetzliche Vorgaben nicht entgegenstehen, sind auf bis zu 20 % der Dachfläche Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien zulässig.
- (4) Auf Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile finden die Festsetzung nach den Absätzen 1 und 2 keine Anwendung.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Denkmalschutz**

Die Grundstückseigentümer unterliegen nach den §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht, falls

durch Bauarbeiten archäologische Bodenfunde (Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) freigelegt werden sollten. Erdarbeiten sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: (0261) 6675-3000, mindestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen.

### **3.2 Artenschutz**

Auf die Verbote und sonstigen Regelungen der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz von wildlebenden Tieren einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Pflanzen wird hingewiesen.

### **3.3 Baumschutzsatzung**

Für das Stadtgebiet Remagen gilt eine Baumschutzsatzung. Die Satzung kann auch auf den Internetseiten der Stadt Remagen abgerufen werden.

### **3.4 Stellplatzsatzung**

Für das Stadtgebiet gilt die „Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Stellplätze“, mit der die Anzahl notwendiger Stellplätze für Gebäude mit einer Wohnnutzung bestimmt wird. Die Satzung kann auch auf den Internetseiten der Stadt Remagen abgerufen werden.

### **3.5 Boden und Baugrund**

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen. Einschlägige Normen, wie z.B. die DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und DIN EN 1997-2 sind zu beachten.

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **3.6 Bergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist vorsorglich darauf hin, dass für die Gemarkung Oberwinter mehrere Hinweise im Uraltbergbau (Abbau 1848 und früher) wie auch im Altbergbau, d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865, dokumentiert sind (insbes. Eisen, Kupfererz und andere Roherze). Diese Unterlagen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da undokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben könnte, Unterlagen nicht überliefert wurden oder selbige durch Brände, Kriege und andere Ereignisse verloren gegangen sein könnten.

Konkrete Kenntnisse über Bergbau oder Altbergbau im Plangebiet liegen nicht vor.

Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters oder Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

### **3.7 Starkregen**

Das Landesamt für Geologie weist darauf hin, dass nach der Starkregengefährdungskarte für das Plangebiet eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses besteht.

Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden sich unter dem Link:  
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/> (letzter Abruf 11.09.2023; Anmerkung: der ursprünglich von der SGD benannte Link <https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge/> ist nicht mehr gültig). Weitere Ausführungen sind auch der Begründung zum Bebauungsplan, dort Kapitel 7.2 „Anpassung an den Klimawandel“, zu entnehmen.

Stadtverwaltung Remagen

Remagen, 11.09.2023

(Siegel)

Björn Ingendahl  
Bürgermeister

## **Anlage**

### **Pflanzliste**

*lateinischer Name..... dt. Name..... Pflanzqualität*

#### a) Sträucher

Prunus spinosa ..... Schlehe ..... verpflanzt, ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm  
Crataegus monogyna ..... Weißdorn ..... verpflanzt, o.B., 3TR, 100-150 cm  
Salix purpurea ..... Purpur-Weide .. verpflanzt, o.B., 3TR, 100-150 cm  
Cornus mas ..... Kornelkirsche... verpflanzt, o.B., 5TR, 100-150 cm  
Corylus avellana ..... Haselnuss..... verpflanzt, o.B., 5TR, 100-150 cm  
Carpinus betulus..... Hainbuche ..... verpflanzt, o.B., 5TR, 100-150 cm

#### b) Laubgehölze/Bäume II. Ordnung

Acer campestre ..... Feldahorn  
Carpinus betulus..... Hainbuche  
Prunus avium ..... Vogelkirsche  
Sorbus aria ..... Mehlbeere  
Sorbus aucuparia ..... Eberesche