



Stadt Kirchen
Verbandsgemeinde Kirchen/Sieg
Landkreis Altenkirchen

Bebauungsplan Nr. 62
„Waldkindergarten Am Brühlkopf“
Ortsteil Wehbach / Freusburg

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B3)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

April 2025

zuletzt geändert: 14.04.2025

Hinweis:

Die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Waldkindergarten Am Brühlkopf“ beziehen sich auf den aus der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) ersichtlichen und mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. ART DER FLÄCHENNUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Als Art der Flächennutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine „Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Waldkindergarten“ (Wald-KiGa) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Zulässig ist insbesondere die Errichtung von Schutzhütten in Holzbauweise für die Unterbringung eines Waldkindergartens. Darüber hinaus sind diejenigen Nutzungen zulässig, die dem Betrieb bzw. der Nutzung des Waldkindergartens dienen.

Untergeordnete Nebenanlagen können im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, die dem Betrieb bzw. die Nutzung des Waldkindergartens dienen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die zulässige maximale Grundfläche [GR] der Schutzhütten und möglichen Nebenanlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf insgesamt 200 m² festgesetzt.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe [GH] wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 4,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Fußbodens [OK FF], als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, die der Nutzung des Waldkindergartens dienen, gemäß § 12 BauNVO zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, soweit sie nicht der Zuwegung zum Waldkindergarten dienen.

4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planurkunde mit „GFL 01“ bezeichnete und mit dem Planzeichen 15.5 umrandete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

- Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück-Nr. 85/3, Gemarkung Freusburg, Flur 4, zugunsten des Trägers des Waldkindergartens zur Erschließung der Gemeinbedarfsflächen sowie
- ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück-Nr. 7/4, Gemarkung Wehbach, Flur 1, zugunsten des Eigentümers der an die Gemeinbedarfsflächen angrenzenden Waldflächen zur Erschließung der Waldflächen.

Eine Bepflanzung der mit „GFL01“ bezeichneten Fläche mit hochstämmigen Bäumen ist nur unter Berücksichtigung der Baumfallgrenzen zu dem auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Baufenster zulässig.

II. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. BODEN UND 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.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (*Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial*) und der DIN 18915 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*) zu berücksichtigen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. ALLGEMEINE HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4. NUTZUNG DES WALDKINDERGARTENS

Um eine Störung der Vogelarten insbesondere zur Brutzeit gering zu halten, sollten gewisse Bereiche bzw. Zonen vermieden werden. Hier ist zu empfehlen eine Begehung zu bestimmten Zeiten (Fortpflanzungszeit) zu unterlassen.

Das über die Dachfläche der Schutzhütte gesammelte Niederschlagswassers wird vor Ort in einer Schotterpackung versickert und steht somit der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Durch eine Beschilderung kann den Menschen die Bedeutung der Biotope u.a. für seltene Vogelarten erläutert werden. Außerdem können Informationen zum FFH-Gebiet angebracht werden, um die Menschen für die Wichtigkeit zu sensibilisieren. Hunde sollten hier angeleint werden.

Die sensiblen Biotopstrukturen sind von übergeordneter Bedeutung und bilden daher einen wichtigen Aspekt in der Umweltbildung und Umweltpädagogik. Es ist gewollt, dass zukünftige Generationen und interessierte Bürger die Bedeutung solcher Lebensräume und Biotope verstehen. Daher ist es wichtig, den Menschen solche Lebensräume näher zu bringen, um so auch ein nachhaltiges Naturverstehen zu vermitteln. Hierzu können unter fachlicher Begleitung z.B. durch Naturschutzverbände, Stiftungen oder sonstige Initiativen Führungen durchgeführt werden, wo auf die Besonderheiten der Landschaft und Tiere eingegangen wird. Solche Führungen sind unter fachkundiger Anleitung auch während der sensiblen Zeit durchführbar.

5. HINWEISE ZUM GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.