

Stadt Kandel



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „DRK Kinderjugendhilfezentrum Kandel“

Textfestsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand: Entwurf, 15.04.2020

Bearbeitung:



FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

**VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „DRK Kinderjugendhilfe-
zentrum Kandel“**

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am _____.____.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am _____.____.2020
3. Planentwurfsbeschluss am _____.____.2020
4. Auslegungsbeschluss öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) am _____.____.2020
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) am _____.____.2020
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) am _____.____.2020
7. Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) am _____.____.2020
8. Annahmebeschluss am _____.____.2020
9. Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 10 BauGB) am _____.____.2020
10. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Niedermeier, Stadtbürgermeister

Kandel, den _____.____.2020

11. Öffentliche Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Amtsblatt Nr. ____/2020 vom _____.____.2020 (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan „DRK Kinderjugendhilfezentrum Kandel“ mit Gestaltungssatzung einschließlich der textlichen Festsetzungen und der gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO rechtsverbindlich.

Niedermeier, Stadtbürgermeister

Kandel, den _____.____.2020

12. Die Übereinstimmung der vorliegenden Planausfertigung mit dem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „DRK Kinderjugendhilfezentrum Kandel“ mit Gestaltungssatzung wird hiermit bestätigt.

Niedermeier, Stadtbürgermeister

Kandel, den _____.____.2020

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „DRK Kinderjugendhilfe- zentrum Kandel“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

BAUPLANUNG SERECHTLICHE VORSCHRIFTEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „DRK Kinderjugendhilfzentrum Kandel“

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

„Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).“

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr.1
BauGB |
| 1.1 | Das Plangebiet dient der Unterbringung eines betreuten Kinder-, Jugend- und Familienzentrums sowie der Nutzung als (Tages-)Pflegeeinrichtung, Beratungseinrichtung und Verwaltung. | |
| 1.1.1 | <u>Zulässig sind:</u>

Ein Hauptgebäudekomplex mit bis zu 40 Wohn- und Betreuungsplätzen und deren zugehörige Neben- und Betreuungseinrichtungen bestehend aus:

a. Sozialbereichen, Gemeinschaftsräumen inkl. Küchenbereich,

b. Sanitäreinrichtungen,

c. Hauswirtschaftsräumen,

d. Technik- und Haustechnikräumen,

e. Lagerflächen und Vorratsräumen,

f. Dienst-, Büro- und Verwaltungsräume. | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr.1
BauGB i.V.m. |
| 2.1 | <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> | § 16 Abs. 4
BauNVO und §
18 BauNVO |
| 2.1.1 | Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß (GHmax) festgesetzt und ist durch die Gebäudehöhe definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Attika definiert. Alle | |
-

- Angaben sind absolute Maße in Metern über bestehendem natürlichem Geländeniveau.
- 2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch: § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
1. Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 1,5 m,
 2. Nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m,
 3. Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m,
 4. Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.1 Stellplatzanlagen sind in den eigens mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baufensters ausnahmsweise zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO
- 4.3 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. § 14 Abs. 1, BauNVO
- 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 5.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 5.1.1 Mindestens 200 m² der Grundstücksfläche sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Heckenpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen zulässig.
- 5.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.
- 5.2 Begrünung von Stellplätzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 5.2.1 Mindestens 40 m² der Stellplatzanlagen sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Heckenpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen zulässig.

- 5.2.2 Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baum mit standortgerechter und einheimischer Art in räumlicher Zuordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Bäume in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen können nicht angerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „DRK Kinderjugendhilfe-
zentrum Kandel“

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „DRK Kinderjugendhilfzentrum Kandel“ in Kandel. Bestandteile dieser Satzung sind die Ziffern 1 bis 7 inklusive der jeweiligen Unterziffern.

- | | | |
|-----------|---|----------------------------|
| 1. | Gestaltung der Dächer | § 88 Abs. 1 Nr.
1 LBauO |
| 1.1 | Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig. | |
| 2. | Fassadengestaltung | § 88 Abs. 1 Nr.
1 LBauO |
| 2.1 | Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden, grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen, die eine Blendwirkung verursachen, ist nicht zulässig. | |
| 2.2 | Gebäudefassaden aus Kunststoffen, Aluminium, Kompositwerkstoffe und Kunststeine sowie Materialkollagen sind nicht zulässig. | |
| 3. | Einfriedungen | § 88 Abs. 1 Nr.
3 LBauO |
| 3.1 | Einfriedungen sind nur in Form von durchlässigen Stabgitterzäunen oder vegetativen Abgrenzungen (Hecken) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die durchlässigen Stabgitterzäune können zusätzlich mit vegetativen Eingrenzungen kombiniert werden. | |
| 4. | Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter | § 88 Abs. 1 Nr.
3 LBauO |
| 4.1 | Standorte und Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind mindestens einzuhausen. Die Einhausung ist derart vorzunehmen, dass die Einsehbarkeit von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht gegeben ist. | |
| 5. | Werbeanlagen | § 88 Abs. 1 Nr.
1 LBauO |
| 5.1 | Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 2,0 m ² zulässig | |
| 6. | Außenantennen | § 88 Abs. 1 Nr.
6 LBauO |
| 6.1 | Parabolantennen, Satellitenempfangsanlage und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie min- | |
-

destens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude ist unzulässig.

7. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

§ 88 Abs. 1 Nr.
6 LBauO

7.1 Die Errichtung oberirdischer Freileitungen ist nicht zulässig.
