



Gemeinde Winden

Bebauungsplan „Im Kirschgarten, 2. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Teilbebauungsplanes „Östlicher Dorfausgang“

Bauleitplanung

Beschlussfassung

23.06.2025

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Winden

Bebauungsplan „Im Kirschgarten, 2. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Teilbebauungsplanes „Östlicher Dorfausgang“

Bauleitplanung

Beschlussfassung

23.06.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDL25001

Gemeinde Winden

Bebauungsplan „Im Kirschgarten, 2. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Teilbebauungsplanes „Östlicher Dorfausgang“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bis auf die Ergänzungen unter den Ziffern:

- 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte“
- 1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse
- 1.4 Wandhöhe, Firsthöhe
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.6 Bauweise

gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ unverändert auch für die 2. Änderung und Erweiterung weiter.

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte“

Zulässig sind:

- eine Kindertagesstätte
- bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind
- Spielplätze und Geräte

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in allen Allgemeinen Wohngebieten beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO ist zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in der Gemeinbedarfsfläche beträgt 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO ist zulässig.

1.3 Zahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.4 Wandhöhe, Firsthöhe

1.4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA7 und WA8 5,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 6,80 m. Sie bemisst

sich von der Höhe des angrenzenden äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 8,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA7 und WA8 9,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 9,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe des äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Staffelung der Gebäudehöhen soll vor allem die Einbindung in die Landschaft verbessern. In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind, ist eine höhere Wandhöhe zulässig, um eine optimale Ausnutzung der gegenüber den Einfamilienhäusern meist kleineren Gebäude zu gewähren.

1.4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die maximal zulässige Firsthöhe innerhalb der Gemeinbedarfsfläche beträgt 7,00 m.

Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße (Im Glockenzehnten) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Alle WA-Gebiete:

Die Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten und Treppen um max. 1,50 m überschritten werden, soweit dies dem Landesrecht nicht widerspricht. Das gilt nicht für die Seitenabstände. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bis zu max. 3,00 m überschritten werden, soweit dies dem Landesrecht nicht widerspricht.

1.6 Bauweise

Alle WA-Gebiete:

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser sowie Doppelhäuser.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Zulässig ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich durch die Lage der Baugrenzen. Die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände nach LBauO Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

Bis auf die Ergänzung unter der Ziffer:

- 2.1 Dächer
- 2.2 Einfriedungen

gelten die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ unverändert auch für die 2. Änderung und Erweiterung weiter.

2.1 Dächer

Alle WA-Gebiete:

Zulässig für Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 bis 45 Grad.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind für Hauptgebäude Walmdächer und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° sowie Flachdächer zulässig.

Alle WA-Gebiete und Fläche für den Gemeinbedarf

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachsteinen oder –ziegeln in gedeckten Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Dachbegrünungen sind zulässig.

Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen auch mit Flach- oder Pultdächern ausgeführt werden. Die Dachneigung von Pultdächern von Garagen darf maximal 30° betragen.

2.2 Einfriedungen

Alle WA-Gebiete:

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis maximal 1,00 m Höhe nur mit Heckenhinterpflanzungen.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,00 m Höhe
- Geschnittene oder frei wachsende Hecken aus gebietsheimischen Arten. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

Die weiteren Regelungen nach LBauO Rheinland-Pfalz und Nachbarrechtgesetz sind einzuhalten.

3 Hinweise

Bis auf die Ergänzung unter Ziffer 3.1 bleiben die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ auch für die 2. Änderung und Erweiterung unverändert bestehen.

3.1 Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 17/19/21“

Etwa 100 Meter südöstlich des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgebäude von Winden (Bahnhofstraße 17/19/21), das von der GDKE als Kulturdenkmal eingestuft wurde.

Kulturdenkmäler sind in der Denkmalliste erfasst und unterliegen damit dem Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie dem Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Letzterer umfasst unter anderem angrenzende Bebauung, städtebauliche Bezüge und bedeutende Sichtachsen.



Gemeinde Winden

Bebauungsplan „Im Kirschgarten, 2. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Teilbebauungsplanes „Östlicher Dorfausgang“

Bauleitplanung

Beschlussfassung

23.06.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDL25001

Gemeinde Winden

Bebauungsplan „Im Kirschgarten, 2. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Teilbebauungsplanes „Östlicher Dorfausgang“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung.....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht.....	5
3 Bebauungsplanverfahren.....	6
4 Übergeordnete Planungen.....	7
4.1 Landesplanung und Regionalplanung	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
5 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
5.1 Natura 2000-Gebiete	7
5.2 Naturschutzgebiete.....	7
5.3 Landschaftsschutzgebiete	7
5.4 Naturdenkmale	7
5.5 Geschützte Biotope	7
5.6 Wasserschutzgebiete	8
5.7 Hochwasserschutz/Starkregen.....	8
5.8 Denkmalschutz	9
5.9 Altlasten	9
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	9
6.1 Allgemeine Vorschriften.....	9
6.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften	10
6.3 Fazit	10
7 Änderungen.....	11
7.1 Planzeichnung	11
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
7.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	13
7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	14
7.2.3 Zahl der Vollgeschosse	15
7.2.4 Wandhöhe, Firsthöhe.....	15
7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche	17

7.2.6	Bauweise	17
7.3	Örtliche Bauvorschriften	18
7.3.1	Dächer	18
7.3.2	Einfriedungen	19
8	Quellenangaben	21

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Planzeichnung des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten“, freier Maßstab	5
Bild 2:	Ausschnitt der Planzeichnung des Teilbebauungsplanes „Östlicher Dorfausgang“, freier Maßstab	5
Bild 3:	Wassertiefen bei außergewöhnlichem Starkregen (1. Stunde), Geoportal Wasser RLP	8
Bild 4:	Fließgeschwindigkeiten bei außergewöhnlichem Starkregen (1. Stunde), Geoportal Wasser RLP..	9
Bild 5:	Auszug des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ mit Eintrag des Erweiterungsbereichs, freier Maßstab.....	12
Bild 6:	Auszug des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 2. Änderung“, freier Maßstab	12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die Ortsgemeinde Winden beabsichtigt die Änderung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Kirschgarten, 1. Änderung". Grund für die 2. Änderung ist der Wunsch der Gemeinde, die Festsetzung zur GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4, S. 2 BauNVO, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Ortsgemeinde plant darüber hinaus die Sanierung und Erweiterung der kommunalen Kindertagesstätte „Storchennest“, welche sich nordwestlich an das Plangebiet anschließt. Die bestehende Kindertagesstätte befindet sich auf dem Flurstück 363/3. Die geplante Erweiterung soll auf dem bisherigen Außengelände erfolgen, das dem angrenzenden Flurstück 359/1 zuzuordnen ist. Beide Flurstücke – 363/3 und 359/1 – bilden gemeinsam die Fläche der Kindertagesstätte. Das Flurstück 359/1 liegt bereits innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die geplante Erweiterung der KiTa „Storchennest“ umfasst die Sanierung des bestehenden Gebäudes sowie einen Anbau, wodurch die Bruttogrundfläche auf ca. 920 m² vergrößert wird. Das eingeschossige Gebäude erhält eine moderne, funktionale Gestaltung.

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden Baukonstruktionen modernisiert und technische Anlagen erneuert. Außen- und Innenwände sowie Deckenkonstruktionen werden überarbeitet, das Dach teils als Flachdach, teils mit geneigten Flächen ausgeführt.

Zusätzlich werden die Außenanlagen neugestaltet, um mehr Raum für Bewegung und Spiel zu schaffen. Ziel ist eine zeitgemäße Umgebung, die aktuellen pädagogischen und räumlichen Anforderungen entspricht.

Da das Flurstück 363/3 außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs liegt, ist eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ um das Flurstück 363/3 erforderlich.

Zudem gehört das Flurstück 363/3 derzeit noch zum Teilbepbauungsplan „Östlicher Dorfausgang“, der seit November 2007 rechtsverbindlich ist. Da eine doppelte Überplanung von Flächen unzulässig ist, muss dieser Teilbepbauungsplan in dem betreffenden Bereich teilweise aufgehoben werden.

2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Im Kirschgarten“, wurde am 15.06.2021 als Satzung beschlossen.



Bild 1: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten“, freier Maßstab

Im Jahr 2024 plante die Ortsgemeinde Winden eine Änderung des Bebauungsplans „Im Kirschgarten“. Dabei wurde die bislang zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Zudem war im Nordwesten des Plangebiets eine Erweiterung der Fläche für die angrenzende Kindertagesstätte vorgesehen. Diese zusätzliche Fläche sollte als freie Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden und nicht bebaut oder versiegelt werden.



Bild 2: Ausschnitt der Planzeichnung des Teilbebauungsplanes „Östlicher Dorfausgang“, freier Maßstab

Das Flurstück 363/3 liegt planungsrechtlich derzeit noch innerhalb des Teilbebauungsplans „Östlicher Dorfausgang“ aus dem Jahr 1971, der seit 2007 rechtskräftig ist. Bereits damals war auf dieser Fläche eine Kindertagesstätte vorgesehen. Im Juni 2024 wurde wie bereits beschrieben die für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche im Süden durch die bereits angrenzende, neu festgesetzte Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Bebauungsplans „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ erweitert.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Im Kirschgarten, 2. Änderung und Erweiterung“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Erweiterung einer bestehenden Kindertagesstätte.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, es entstehen durch die Bauleitplanung jedoch keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren umfasst dabei folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss.

Durch eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf max. 0,6 nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausschließlich für Nebenanlagen sowie der Erweiterung der Kindertagesstätte „Storchennest“, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Weiterhin erfüllt die Bebauungsplanänderung die vorab genannten Kriterien. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Der Änderung steht keine übergeordnete Planung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Kandel ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Natura 2000-Gebiete

In ca. 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung liegen die Natura 2000 Gebiete „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (Flora-Fauna-Habitat) sowie „Erlenbach und Klingbach“ (Vogelschutzgebiet). Diese Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.3 Landschaftsschutzgebiete

In rund 300 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Erlenbach-Horbachtal“. Es wird durch die Planung nicht tangiert.

5.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.5 Geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.6 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.7 Hochwasserschutz/Starkregen

Die Gefahrenkarte HQ100 für Rheinland-Pfalz weist für die Gemeinde Winden keine Hochwassergefahren aus. Das Plangebiet ist von Überschwemmungen eines 100-jährlichen Hochwassers nicht betroffen.

Sturzflutgefahrenkarten

Aus den Karten zur Gefährdungsanalyse bei Sturzfluten nach Starkregen ist im Geltungsbereich mit potenziellen Überflutungen bei Starkregenereignissen in großen Teilen des Planbereiches zu rechnen. Je nach Stärke des Regens unterscheiden sich die Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten. Bei außergewöhnlichem Starkregen (1 Stunde) werden Wassertiefen von 30 - 50 cm und Fließgeschwindigkeiten von 0,5 – 1,0 m/s prognostiziert. Der Fließrichtung folgt Geländeneigung Richtung Nordosten und konzentriert zunehmend im Norden des Plangebietes. Grundsätzlich stellt wild abfließendes Regenwasser eine nicht zu unterschätzende Hochwassergefahr dar. In diesen Bereichen könnten Gebäude Schaden nehmen, da hier mit Wasser zu rechnen ist, welches in die Gebäude, insbesondere Keller eindringen kann. Deshalb sollten im Vorfeld entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) sollte eine entsprechende Vorstiege gegen eindringendes Wasser hergestellt werden, um das Schadenspotential so gering als möglich zu halten.

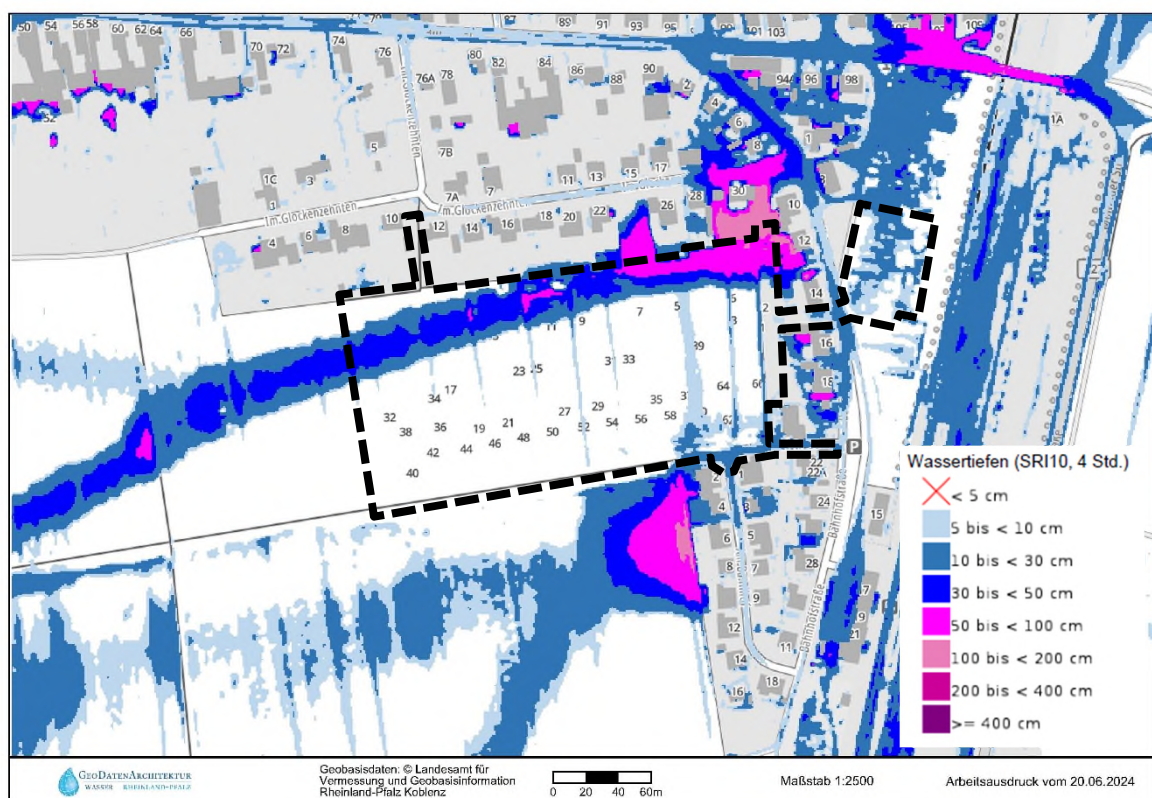


Bild 3: Wassertiefen bei außergewöhnlichem Starkregen (1. Stunde), Geoportal Wasser RLP

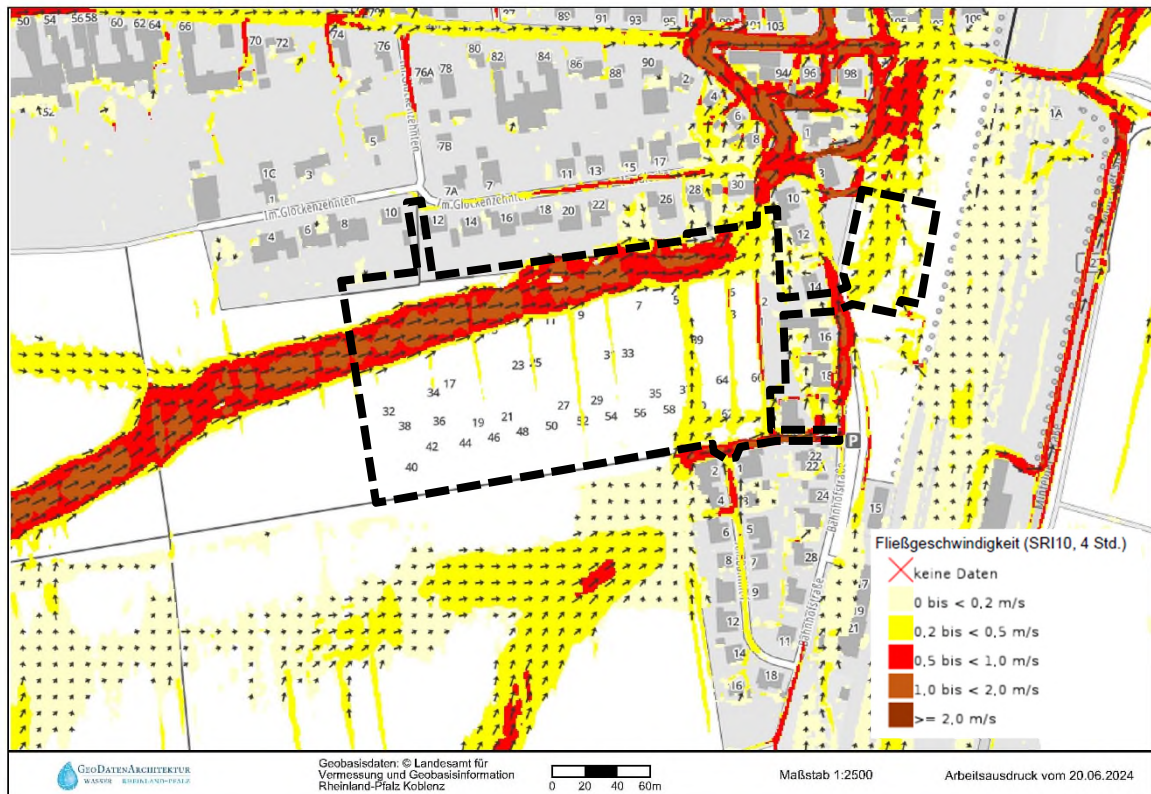


Bild 4: Fließgeschwindigkeiten bei außergewöhnlichem Starkregen (1. Stunde), Geoportal Wasser RLP

5.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des Flächendenkmals „Westwall“. Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Etwa 100 Meter südöstlich des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgebäude von Winden (Bahnhofstraße 17/19/21), das als Kulturdenkmal ausgewiesen ist.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

5.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

6.1 Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot).

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

6.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

6.3 Fazit

Die vorliegende Änderung betrifft sowohl die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet im Innenbereich als auch die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche. Während dadurch eine funktionale Nachverdichtung ermöglicht wird, bleibt der ökologisch wertvollere unbebaute Außenbereich weitgehend erhalten.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den betroffenen Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten. Auch das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Da keine faunistisch wertvollen Flächen vorhanden

sind, sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren zu erwarten.

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet bestehen überwiegend aus typischen Hausgärten mit vereinzelt Bäumen, Ziergehölzen, Sträuchern und Rasenflächen. Die zweite Änderung des Bebauungsplans betrifft daher bereits vorbereitete Baulandflächen mit geringem ökologischem Wert.

Die Böden im Plangebiet sind als Innenbereichsböden einzustufen. Durch frühere Bautätigkeiten wurden sie bereits stark durch Umschichtungen und Verdichtungen verändert. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder wird als Hausgarten genutzt. Die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen sowie die Erweiterung der Kindertagesstätte erfolgen daher auf stark anthropogen geprägten Flächen. Der damit verbundene Verlust an Grünfläche ist vertretbar, da ausreichend unversiegelte Flächen für Flora und Fauna erhalten bleiben.

Zudem trägt die Nachverdichtung im Innenbereich dazu bei, den ökologisch wertvollen Außenbereich zu schonen. Insgesamt ist nicht von einer erheblichen Veränderung des Eingriffs gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan auszugehen.

7 Änderungen

7.1 Planzeichnung

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ wird überwiegend von der 2. Änderung nicht tangiert.

Folgende Änderungen haben sich dennoch aufgrund der Erweiterungsplanung der Kindertagesstätte ergeben:

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten um ca. 1.505 m² als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Dies betrifft die Flächen
- Festlegung eines Baufensters für die bestehende Kindertagesstätte im Nordosten sowie deren zukünftige Erweiterung.
- Versetzung der Bäume im Straßenbereich.



Bild 5: Auszug des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ mit Eintrag des Erweiterungsbereichs, freier Maßstab



Bild 6: Auszug des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 2. Änderung“, freier Maßstab

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen. Folgende Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt:

- Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe, Firsthöhe
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise

7.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Bisherige Festsetzung

Zulässig sind:

- Spielplätze und Geräte
- Bolzplatz

Neue Festsetzung

Zulässig sind:

- eine Kindertagesstätte
- bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind
- Spielplätze und Geräte

Begründung

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans sowie die Einbeziehung der bestehenden Kindertagesstätte und ihrer geplanten Erweiterung war eine Anpassung der Festsetzungen notwendig. Die bisherigen Regelungen erfüllten die zukünftigen Anforderungen der Kindertagesstätte nicht mehr in vollem Umfang, sodass eine Überarbeitung erforderlich wurde, um eine bedarfsgerechte Nutzung und Entwicklung des Standorts zu gewährleisten

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bisherige Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in allen Allgemeinen Wohngebieten beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO ist nicht zulässig.

Neue Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in allen Allgemeinen Wohngebieten beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO ist zulässig

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in der Gemeinbedarfsfläche beträgt 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist zulässig.

Begründung

Die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 in der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt die geplante Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Im Vergleich zur GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet stellt diese Erhöhung eine moderate Anpassung dar, die aufgrund der besonderen Funktion der Fläche gerechtfertigt ist.

Da eine Kindertagesstätte größere Gebäude- und Freiflächenanforderungen mit sich bringt, ist eine leicht erhöhte bauliche Nutzung erforderlich. Dennoch bleibt durch die zulässige GRZ von 0,5 eine ausgewogene Flächennutzung erhalten, die sowohl eine bedarfsgerechte Erweiterung als auch ausreichend unbebaute Außenbereiche für Spiel- und Aufenthaltsflächen ermöglicht.

Die Erweiterung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauGB für das allgemeine Wohngebiet ist erforderlich, um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen und die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Die Erhöhung der GRZ erlaubt ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäusern oder überdachten Terrassen, wodurch der Wohnkomfort der bestehenden Bebauung gesteigert wird, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Dies trägt dazu bei, den vorhandenen Wohnraum optimal zu ergänzen und die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

Darüber hinaus reduziert die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen auf den Grundstücken die Notwendigkeit, Fahrzeuge im öffentlichen Raum abzustellen, was sich positiv auf die Verkehrs- und Parksituation auswirkt. Auch kann eine bessere Ausnutzung der Freiflächen für Abstell- und Lagerzwecke eine Entlastung des Wohnraums bewirken. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Grundstruktur des Gebiets erhalten, da keine zusätzliche Wohnbebauung erfolgt.

Die mit der GRZ-Erhöhung verbundenen Eingriffe in die Natur sind als gering einzustufen, da die betroffenen Flächen bereits stark anthropogen geprägt sind. Die Erweiterung betrifft vorwiegend bereits genutzte Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, sodass keine zusätzlichen unbebauten Flächen versiegelt werden müssen. Zudem können etwaige Eingriffe durch gezielte Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder versickerungsfähige Bodenbeläge ausgeglichen werden. Ein weiterer ökologischer Vorteil besteht darin, dass durch eine effizientere Nutzung der Grundstücke eine Zersiedelung im Außenbereich vermieden und naturnahe Flächen geschont werden.

Zusammenfassend trägt die Erhöhung der GRZ zur sinnvollen Weiterentwicklung des Wohngebiets bei, indem sie die Errichtung notwendiger Nebenanlagen ermöglicht, die Wohnqualität verbessert und gleichzeitig den Flächenverbrauch auf unbebaute Gebiete minimiert.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Bisherige Festsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Neue Festsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung

Die Planung der Erweiterung der Kindertagesstätte „Storchennest“ sieht eine Bebauung mit ausschließlich einem Vollgeschoss vor. Daher wurde die Festsetzung der Vollgeschosse im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf entsprechend ergänzt und angepasst.

7.2.4 Wandhöhe, Firsthöhe

Bisherige Festsetzung

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA7 und WA8 5,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 6,80 m. Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 8,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA7 und WA8 9,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 9,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe des äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Staffelung der Gebäudehöhen soll vor allem die Einbindung in die Landschaft verbessern. In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind, ist eine höhere Wandhöhe zulässig, um eine optimale Ausnutzung der gegenüber den Einfamilienhäusern meist kleineren Gebäude zu gewähren.

Neue Festsetzung

1.4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA7 und WA8 5,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 6,80 m. Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 8,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA7 und WA8 9,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 9,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe des äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Staffelung der Gebäudehöhen soll vor allem die Einbindung in die Landschaft verbessern. In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind, ist eine höhere Wandhöhe zulässig, um eine optimale Ausnutzung der gegenüber den Einfamilienhäusern meist kleineren Gebäude zu gewähren.

1.4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die maximal zulässige Firsthöhe innerhalb der Gemeinbedarfsfläche beträgt 7,00 m.

Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße (Im Glockenzehten) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Begründung

Für die geplante KiTa wurden spezifische Wand- und Firsthöhen festgesetzt, um die bauliche Erweiterung der Einrichtung verbindlich zu sichern und eine angemessene Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten. Die festgelegten Höhen liegen unter denen der umliegenden allgemeinen Wohngebiete, sodass nicht zu erwarten ist, dass das Gebäude die benachbarten Bauwerke überragt oder das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und eine ausgewogene Integration in das Umfeld erfolgt.

7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Bisherige Festsetzung

Die Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten und Treppen um max. 1,50 m überschritten werden, soweit dies Landesrecht nicht widerspricht. Das gilt nicht für die Seitenabstände. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Neue Festsetzung

Alle WA-Gebiete:

Die Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten und Treppen um max. 1,50 m überschritten werden, soweit dies Landesrecht nicht widerspricht. Das gilt nicht für die Seitenabstände. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bis zu max. 3,00 m überschritten werden, soweit dies dem Landesrecht nicht widerspricht.

Begründung:

Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände von bis zu 3,00 m wird erforderlich, da im Bereich des südlich angrenzenden Dammbauwerks ein Dachüberstand vorgesehen ist. Dieser dient ausschließlich dem Witterungsschutz und tritt nur in diesem Teilbereich auf. Um die Funktionsfähigkeit des Dammbauwerks nicht zu beeinträchtigen, dürfen im Bereich des Überstands keinerlei bauliche Anlagen wie Stützen, Mauern oder Wände errichtet werden.

7.2.6 Bauweise

Bisherige Festsetzung

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser sowie Doppelhäuser.

Neue Festsetzung

Alle WA-Gebiete:

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser sowie Doppelhäuser.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Zulässig ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich durch die Lage der Baugrenzen. Die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände nach LBauO Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

Begründung:

Die abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise mit Gebäudeüberlänge wird erforderlich, da das Gebäude sonst nicht vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Nur

durch die gewählte Bauform ist es möglich, die räumlichen Anforderungen für drei Gruppen zu erfüllen und einen wirtschaftlichen sowie funktionalen Grundriss umzusetzen. Die geltenden Abstandsflächen nach § 8 LBauO RLP werden dabei vollständig eingehalten.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen. Folgende Festsetzung wird geändert bzw. ergänzt:

- Dächer
- Einfriedungen

7.3.1 Dächer

Bisherige Vorschrift

Zulässig für Hauptgebäude sind versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 bis 45 Grad.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachsteinen oder –ziegeln in gedeckten Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Dachbegrünungen sind zulässig.

Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen auch mit Flach- oder Pultdächern ausgeführt werden. Die Dachneigung von Pultdächern von Garagen darf maximal 30° betragen.

Neue Vorschrift

Zulässig für Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 bis 45 Grad.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind für Hauptgebäude Pultdächer und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° sowie Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachsteinen oder –ziegeln in gedeckten Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Dachbegrünungen sind zulässig.

Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen auch mit Flach- oder Pultdächern ausgeführt werden. Die Dachneigung von Pultdächern von Garagen darf maximal 30° betragen.

Begründung

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen sowie untergeordneten Bauteile entsprechen weitgehend den bereits rechtskräftigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans. Diese wurden unverändert übernommen, um die städtebauliche Einheitlichkeit im Plangebiet zu wahren und eine harmonische Einfügung neuer Bauvorhaben in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden ergänzende Festsetzungen getroffen, um eine moderne und funktionale Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Pultdächern, Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 30° sowie Flachdächern ermöglichen eine moderne und funktionale Gestaltung der Kindertagesstätte. Dadurch wird eine flexible und wirtschaftliche Bauweise gefördert, die sowohl energetische als auch gestalterische Aspekte berücksichtigt.

Die vorgegebene Dachdeckung mit nicht reflektierenden Materialien in gedeckten Farbtönen dient dem ortsbildverträglichen Erscheinungsbild. Gleichzeitig bleibt durch die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen die Möglichkeit zur ökologischen und energetischen Optimierung der Gebäude erhalten.

7.3.2 Einfriedungen

Bisherige Vorschrift

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis maximal 1,00 m Höhe nur mit Heckenhinterpflanzungen.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,00 m Höhe
- Geschnittene oder frei wachsende Hecken aus gebietsheimischen Arten. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Neue Vorschrift

Alle WA-Gebiete:

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis maximal 1,00 m Höhe nur mit Heckenhinterpflanzungen.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,00 m Höhe
- Geschnittene oder frei wachsende Hecken aus gebietsheimischen Arten. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

Die weiteren Regelungen nach LBauO Rheinland-Pfalz und Nachbarrechtgesetz sind einzuhalten.

Begründung

Die abweichende Höhe der Einfriedung wird erforderlich, da es sich um eine Kindertagesstätte handelt und besondere Anforderungen an die Sicherheit der betreuten Kinder bestehen. Eine Einfriedung mit 1,60 m Höhe dient dem Schutz vor dem unbeabsichtigten Verlassen des Geländes durch

die Kinder sowie dem Schutz vor unbefugtem Zutritt von außen. Insbesondere im Krippen- und Kindergartenalter ist eine erhöhte Umzäunung notwendig, da das Gefahrenbewusstsein der Kinder noch nicht ausreichend ausgeprägt ist.

8 Quellenangaben

Plansätze:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar; Mannheim, September 2013
- Flächennutzungsplan 2025, der Verbandsgemeinde Kandel, Mai 2016
- Bebauungsplan „Im Kirschgarten“ der Gemeinde Winden, Juni 2021
- Bebauungsplan „Im Kirschgarten, 1. Änderung“ der Gemeinde Winden, Juni 2024
- Teilbebauungsplan „Östlicher Dorfausgang“ der Gemeinde Winden, Oktober 1971

Webseiten:

- Online-Kartendienst LANIS (des Landes Rheinland-Pfalz), abgerufen am 24.03.2025
- Sturzflutkarte des Landes Rheinland-Pfalz (Geoportal Wasser RLP), abgerufen am 22.06.2025