

Stadt Diez

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Pestalozzischule“

Vorentwurf

Planstand: 19.08.2026

Projektnummer: 25-3145

Projektleitung: Adler / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Grundschule einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Außenanlagen zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.

1.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsflächen, deren Höhenlage die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreitet, unzulässig.

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

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rausengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen des Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen.

1.4.2 Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.

1.5 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2 Örtliche Bauvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.1.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 1,0 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Risiko-Überschwemmungsgebietes (HQ extrem) der Aar, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Die Bauweise ist unter Berücksichtigung der aktualisierten Berechnung des Bemessungshochwasserspiegels HQ100 hochwasserangepasst und hochwasserverträglich auszuführen.

3.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die zuständige Naturschutzbehörde vorab zu informieren.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.3 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sollten zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, verwendet werden. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv nach Möglichkeit so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden. Licht sollte nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und sollte außerhalb der Nutzungszeit gedimmt oder abgeschaltet werden. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nach Möglichkeit vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

3.4 Denkmalschutz

- 3.4.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
- 3.4.2 Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) mitzuteilen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ Nutzvolumen je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Bewässerung von Grünflächen zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine innerhäusliche Verwendung von gespeichertem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden und zusätzlich den zuständigen Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

<i>Acer campestre</i> – Feldahorn	<i>Liquidambar styraciflua</i> – Amberbaum
<i>Acer monspessulanum</i> – Französischer Ahorn	<i>Ostrya carpinifolia</i> – Hopfenbuche
<i>Acer platanoides</i> – Spitzahorn	<i>Parrotia persica</i> – Parrotie
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' – Spitzahorn	<i>Prunus padus</i> – Traubenkirsche
<i>Aesculus x carnea</i> – Rotbl. Rosskastanie	<i>Sorbus aria/intermedia</i> – Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> – Hainbuche	<i>Tilia cordata</i> – Winterlinde
<i>Ginkgo biloba</i> – Ginkgobaum	<i>Tilia tomentosa</i> – Silberlinde
<i>Gleditsia triacanthos</i> – Gleditschie	<i>Ulmus x hollandica</i> – Stadt-Ulme

Artenliste 2 (Sträucher):

<i>Amelanchier ovalis</i> – Gemeine Felsenbirne	<i>Mespilus germanica</i> – Mispel
<i>Berberis vulgaris</i> – Berberitze	<i>Philadelphus coronarius</i> – Pfeifenstrauch
<i>Buxus sempervirens</i> – Buchsbaum	<i>Pyracantha</i> – Feuerdorn
<i>Corylus avellana</i> – Hasel	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn
<i>Crataegus</i> – Weißdorn	<i>Ribes div. spec.</i> – Beerensträucher
<i>Euonymus europaeus</i> – Pfaffenhütchen	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose
<i>Genista tinctoria</i> – Färberginster	<i>Salix caprea</i> – Salweide
<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	<i>Salix purpurea</i> – Purpurweide
<i>Lonicera xylosteum</i> – Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder
<i>Lonicera caerulea</i> – Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball
<i>Malus sylvestris</i> – Wildapfel	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

<i>Amelanchier div. spec.</i> – Felsenbirne	<i>Lonicera periclymenum</i> – Waldgeißblatt
<i>Chaenomeles div. spec.</i> – Zierquitte	<i>Magnolia div. spec.</i> – Magnolie
<i>Cornus florida</i> – Blumenhartriegel	<i>Malus div. spec.</i> – Zierapfel
<i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche	<i>Philadelphus div. spec.</i> – Falscher Jasmin
<i>Deutzia div. spec.</i> – Deutzie	<i>Rosa div. spec.</i> – Rosen
<i>Hamamelis mollis</i> – Zaubernuss	<i>Spiraea div. spec.</i> – Spiere
<i>Lonicera nigra</i> – Heckenkirsche	<i>Weigela div. spec.</i> – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

<i>Aristolochia macrophylla</i> – Pfeifenwinde	<i>Lonicera spec.</i> – Geißblatt
<i>Clematis div. spec.</i> – Wald-Rebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> – Wilder Wein
<i>Hedera helix</i> – Efeu	<i>Wisteria sinensis</i> – Blauregen
<i>Hydrangea petiolaris</i> – Kletter-Hortensie	