

TEXT (TEIL B)

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

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

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' sind folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schulungsräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen in der Fläche für Gemeinbedarf - KiTa - darf max. 6,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.

2.2 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.

2.3 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.

3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Gebäude darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.

5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).

5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.

5.2 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 12 der vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang

zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.

6 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

6.1 Dachform und Dachneigung

6.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einem Pultdach mit Dachneigungen von 10 bis 20 Grad oder als Flachdach auszuführen.

6.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

6.2 Dacheindeckung

6.2.1 Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen von hellgrau bis anthrazit zulässig.

6.2.2 Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.

6.2.3 Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

6.2.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

6.3 Außenwandmaterialien

6.3.1 Als Außenwandmaterial ist nur Sichtmauerwerk aus roten bzw. rotbraunen Klinkern zulässig. Bis zu 10 % der jeweiligen Wandflächen dürfen auch mit bunten Fassadenpaneele ausgeführt werden.

6.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

7 Artenschutzrechtliche Hinweise

7.1 Vor Beseitigung der Gebäude ist aus artenschutzrechtlichen Gründen durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.

7.2 Die Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28/29.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.

7.3 Zur Vermeidung eines Störungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der zu erhaltenden Gehölze abstrahlen.

7.4 Zur Vermeidung der Verschlechterung des Zustands von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln sind innerhalb des Geltungsbereiches drei künstliche Nisthilfen für urbane höhlen-/gehölzbrütende Vogelarten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Zur Vermeidung der Verschlechterung des Zustands von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei künstliche Quartiere für gehölbewohnende Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8 Sonstige Hinweise

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.