

TEXTFESTSETZUNGEN



3 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHENMASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

3.1 ORDNUNGSBEREICH B - FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGS-WASSERBESEITIGUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als artenreiche, extensiv genutzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf der Baugrundstückfläche durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Mulden oder Zisternen) zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehenden Freiflächen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

Am Rand der Fläche sind locker verteilt Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimal pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

3.2 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Drain- oder Rasenpflaster, Splitt und Schotterrasen, großzügige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

4.1 EXTENSIVES DAUERGRÜNLAND - ORDNUNGSBEREICH A

Die Fläche des Ordnungsbereichs A1 und A2 ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Als Initialpflanzung zum Einbringen gewünschter Kräuter ist innerhalb jeder der beiden Flächen ein je ca. 3 x 20 m großer Blühstreifen mit Regiosaatgut (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni erfolgen. Die späte Mahd soll nicht vor Mitte September erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

4.2 EXTENSIVES GRÜNLAND - ORDNUNGSBEREICH E

Die bisher als Weide genutzte Fläche des Ordnungsbereichs E ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Als Initialpflanzung zum Einbringen gewünschter Kräuter ist innerhalb der Fläche ein 3 x 20 m großer Blühstreifen mit Regiosaatgut (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni erfolgen. Die späte Mahd soll nicht vor Mitte September erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Parallel zum Bach ist außerdem ein 10 m breiter Brachestreifen zu entwickeln. Dieser Brachestreifen ist nur einmal alle zwei Jahre zu mähen. Alternativ kann der Streifen ebenfalls kurz temporär bevegetiert werden. Eine Überweidung und die Zerstörung der Grasnarbe ist dabei unbedingt zu verhindern.

5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

5.1 RANDLICHE EINGRÜNNUNG - ORDNUNGSBEREICH C

Zur randlichen Eingrünung und Sichtabschirmung ist im Ordnungsbereich C ein 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Sträuchern) anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Es ist zudem die Anlage eines bis zu 1,50 m hohen Erdwalls über Urgelände aus unbelastetem Erdmaterial zulässig bzw. vorzusehen.

Artenauswahl siehe Ordnungsbereich D (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang).

5.2 RANDLICHE EINGRÜNNUNG - ORDNUNGSBEREICH D

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich D ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Sträuchern) anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Im Bereich der Aufweitung im südlichen Teil der Festsetzung ist eine flächenhafte Bepflanzung vorzunehmen (mindestens 15 Sträucher und 2 Bäume als Hochstämme).

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang):

Sträucher: Roter Hartnegel, Hasel, Rosen, Gemeiner Schneeball, Gemeine Heckenkirsche.

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche

Sortenauswahl Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR FÖRDERUNG DES AMEISENBÄULINGS (MACULINEA SP.)

EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG - ORDNUNGSBEREICH F

Die Fläche des Ordnungsbereichs F entlang des Nambaches ist als extensiv genutzter Grünlandstreifen zu entwickeln und zu pflegen.

Zum Einbringen gewünschter Futterpflanzen für die Raupen des Ameisenbäulings ist ein 3 m breiter Blühstreifen mit Regiosaatgut mit Sangisorba officinalis (Großer Wiesenknopf) (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) innerhalb der Fläche entlang des Bachlaufes einzusäen und zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei vor Anfang Juni erfolgen. Die späte Mahd soll nicht vor Mitte September erfolgen. Zur Entwicklung eines heterogenen Nutzungsmosaiks ist eine zeitlich versetzte Mahd von Teilabschnitten und die Entwicklung verschiedener hoher Niveaus des Mahdbalkens mit leichten Bodenverwindungen vorzusehen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

7 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Die bestehenden Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind zu erhalten.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf der Baugrundstückfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten. Nach Möglichkeit sollte des Weiteren das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodzone versickert werden. Innerhalb der Baugrundstückfläche nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser soll in die festgesetzte Fläche des Ordnungsbereichs B abgeleitet und zurückgehalten werden. Nach der Rückhaltung ist eine weitgehende Einleitung in den Nambach denkbar. Einzelheiten sind in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung wasser verwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche bzw. betriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeinderäten Nاستätten anzuzeigen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) hingewiesen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) zu berücksichtigen. Die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten wird empfohlen.

Denkmalschutz und Archäologie: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfaltungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz, an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeigepflicht, Erhaltungs- und Ablieferungsrichtlinien hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte bitten darum, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an: erdgeschichte@gdke.rlp.de oder Tel. 0261 / 6675-3032.

Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzordnungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch die Entfernung von Bäumen sollen durch die Aufbringung von Nistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz: (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk
Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung, (Stand der Planunterlage April 2019).
Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.
Nörtershausen, den 25.04.2019

2 Aufstellungsbeschluss
Der Orts Gemeinderat hat am ... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.
Miehlen, den ...
(André Stötzer) Ortsbürgermeister

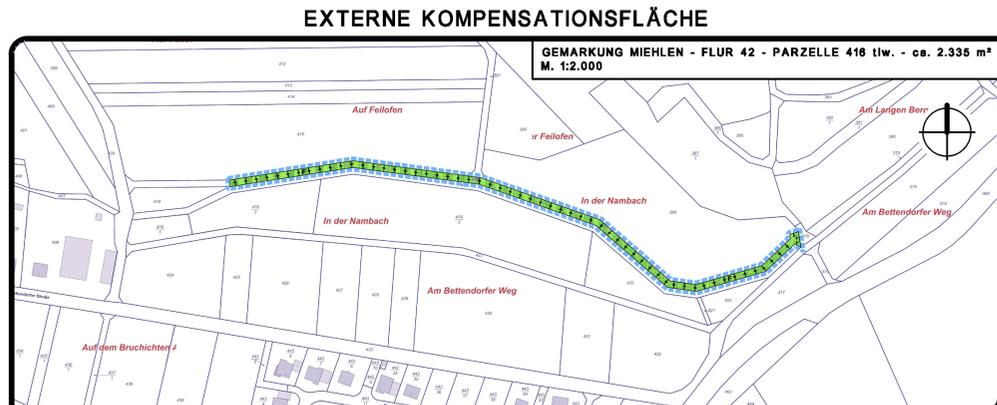
3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am ... vom Orts Gemeinderat gebilligt.
Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Miehlen, den ...
(André Stötzer) Ortsbürgermeister

4 Förmliche Beteiligung
Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Miehlen, den ...
(André Stötzer) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss
Der Orts Gemeinderat hat am ... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 20.01.2004 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Miehlen, den ...
(André Stötzer) Ortsbürgermeister

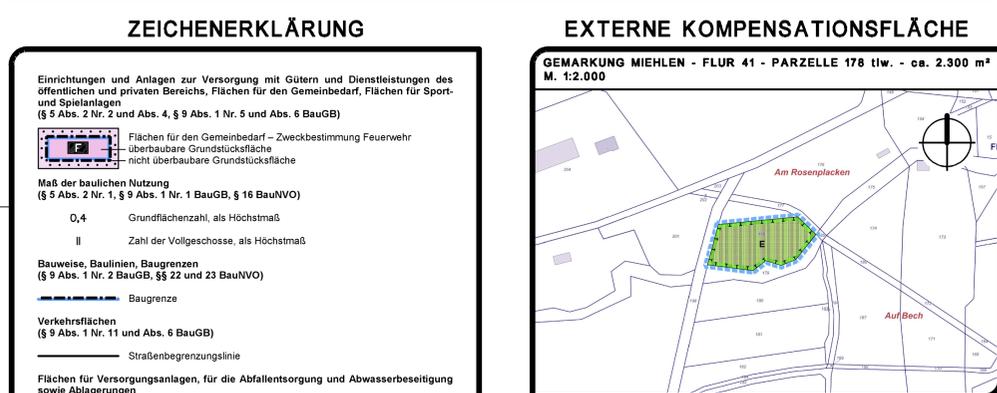
6 Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom ... mit dem Willen des Orts Gemeinderats übereinstimmend und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.
Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Miehlen, den ...
(André Stötzer) Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Die örtliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.
Miehlen, den ...
(André Stötzer) Ortsbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Sonstige Planzeichen
Sonstige Darstellungen



TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Ziffer 5 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 5 festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Feuerwehr“. Es sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig.

Zulässig sind im Plangebiet auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16, 19, 21 a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist in Bezug auf den gesamten Hauptgeltungsbereich zu berechnen.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

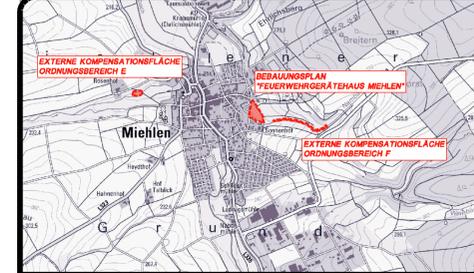
2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)
Das oder die Hauptgebäude der Feuerwehrwache dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m über der Oberkante Bodenplatte des Gebäudes nicht überschreiten.

Es darf gleichzeitig eine Höhe von 238,0 m über NHN nicht überschritten werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2634, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 395), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 08. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS MIEHLEN"

ORTSGEMEINDE MIEHLEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (2) UND 4 (2) BAUGB MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,00x0,90=0,90m\* PROJ.-NR.: 12\_702 DATUM: 20.04.2022

BEARBEITUNG: KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTTECHNIK VERKEHRSWESSEN LANDSCHAFTSPLANUNG
65623 NÖRTERSHAUSEN AM BREITER WEG 10 TELEFON 02608633-0 TELEFAX 02608633-36 INFO@KARST-INGENIEURE.DE WWW.KARST-INGENIEURE.DE