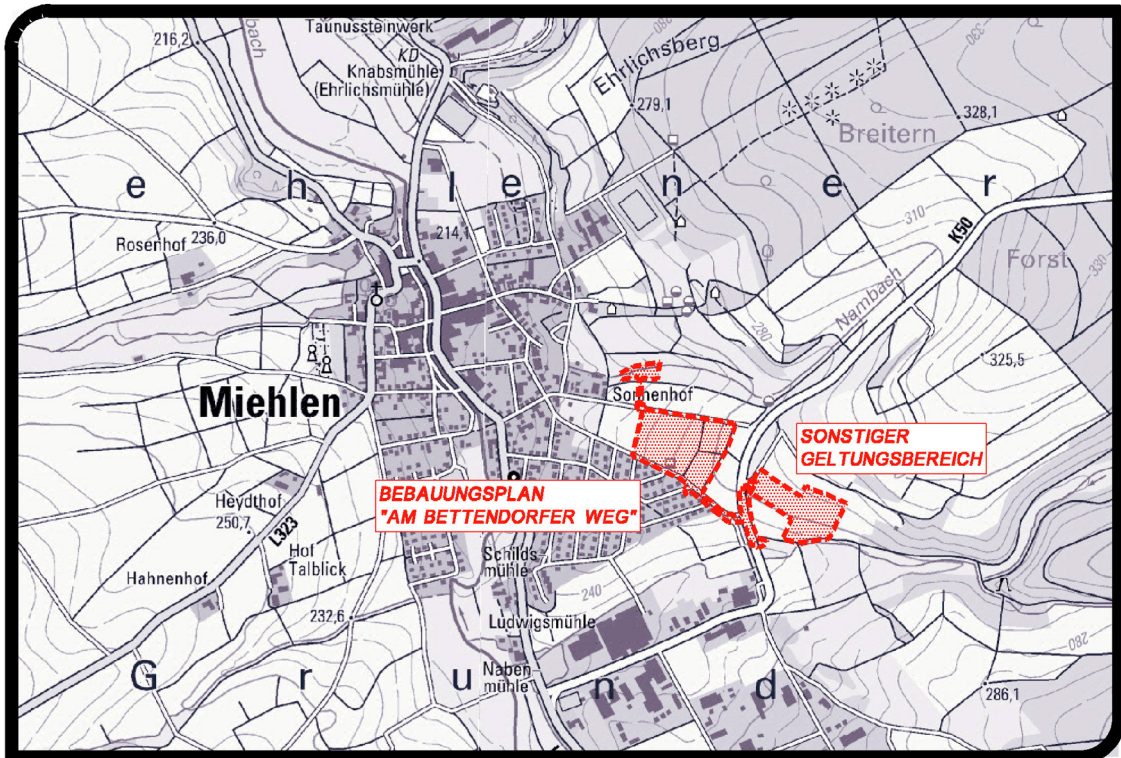


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "AM BETTENDORFER WEG" ORTSGEMEINDE MIEHLEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 327

DATUM: 06.03.2018

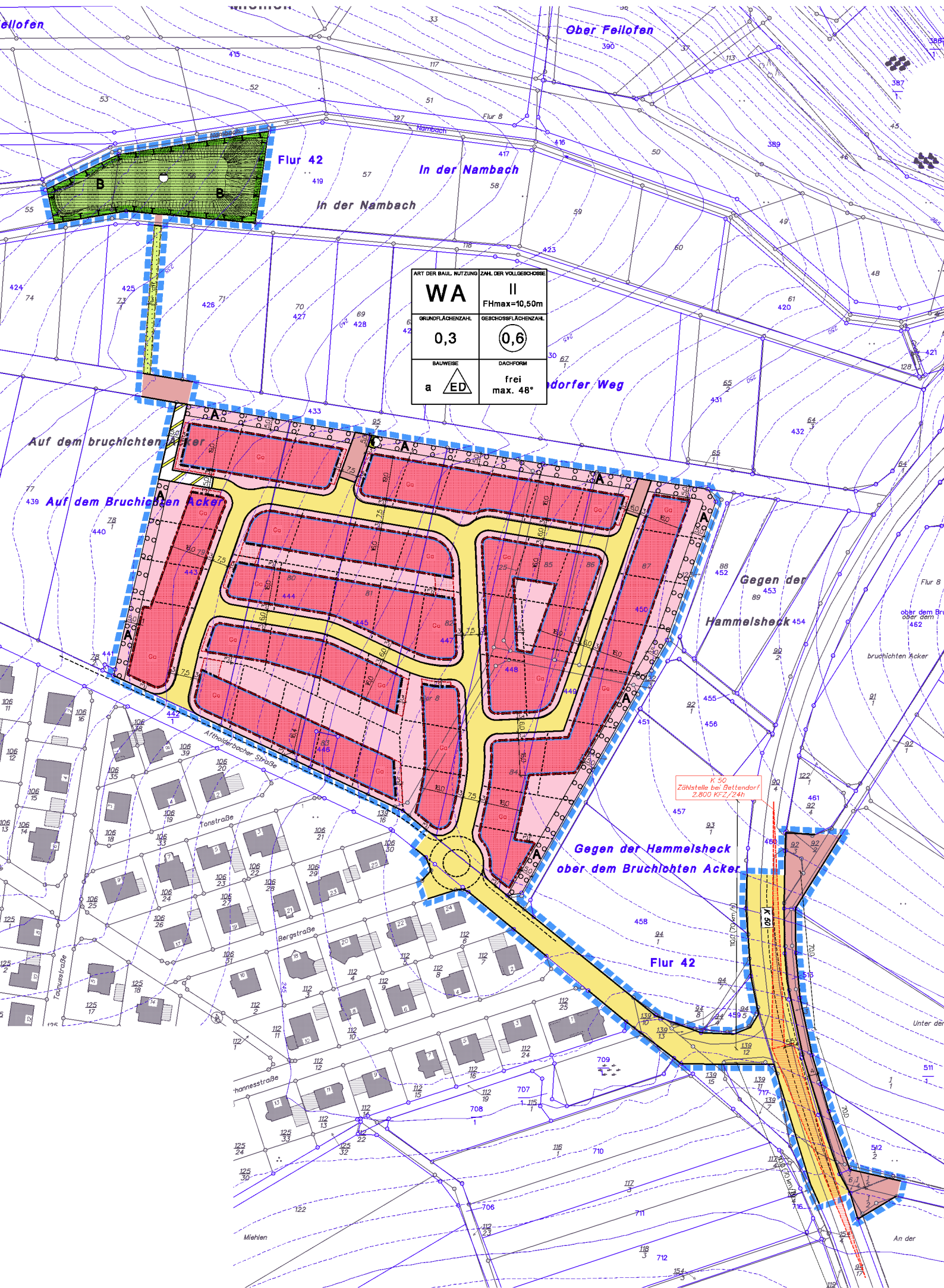
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

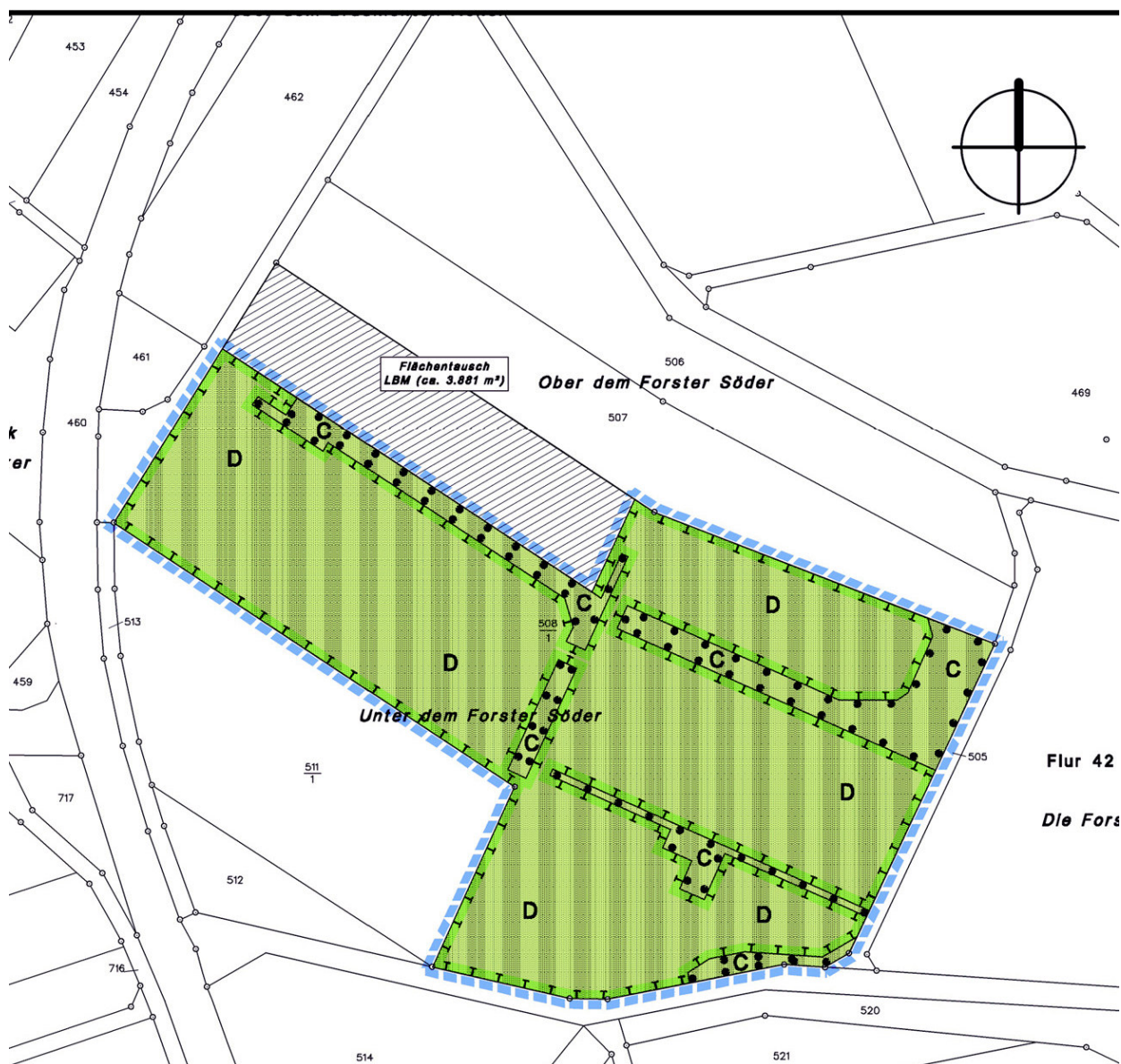


NUTZUNGSSCHABLONE

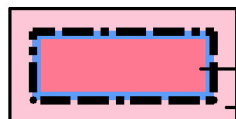
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II FHmax=10,50m
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3	0,6
BAUWEISE	DACHFORM
a 	frei max. 48°

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN - M. 1:2.000
GEMARKUNG MIEHLEN, FLUR 42, PARZELLE 508/1 tlw.
ORDNUNGSBEREICH C: ca. 2.887 m²
ORDNUNGSBEREICH D: ca. 20.249 m²



ZEICHENERKLÄRUNG



WA = Allgemeines Wohngebiet
 — überbaubare Grundstücksfläche
 — nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,3

Grundflächenzahl GRZ max.



Geschoßflächenzahl GFZ max.

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

FHmax=10,50m

Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) max.



abweichende Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



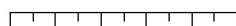
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Fußweg



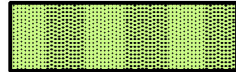
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers



Flächen für die Versorgungsanlage – Trafostation



Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung



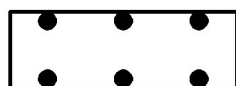
Öffentliche Grünflächen



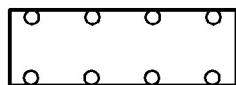
Flächen für die Landwirtschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)



Wirtschaftsweg



Flurgrenze



Katastergrundlage Stand: 03.02.2016



Katastergrundlage Stand: Flurbereinigung (noch nicht in amtliches Kataster übertragen)



Höhenschichtlinien z.B. 240 m ü. NHN



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)



empfohlene Grundstücksgrenze

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 2 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

sind allgemein zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe max. 10,50 m

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) *Bei Erschließung von der Talseite her das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.*
- b) *Bei Erschließung von der **Bergseite** her die höchste an das Baugrundstück auf Gebäudehöhe angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.*
- c) *Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal – und Bergseite - Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung: Das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.*

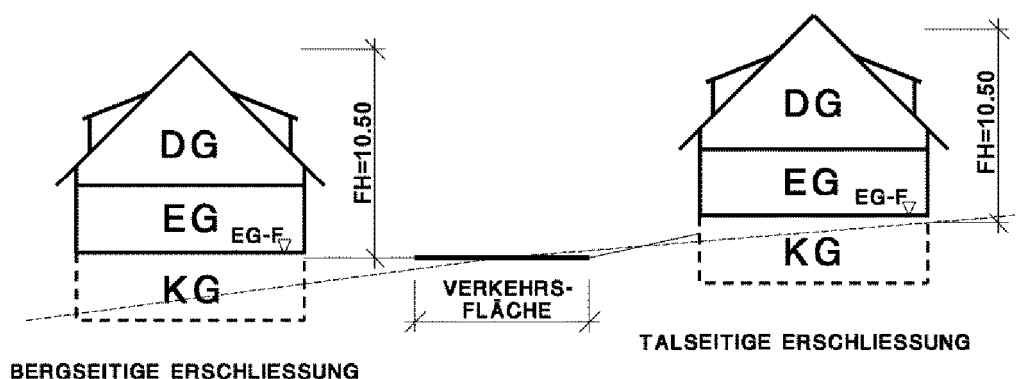


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,50 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 25,00 m

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

*Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.
Pro Wohngebäude als Doppelhaus sind maximal 4 Wohnungen
zulässig (somit je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen).*

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der
zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

*Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch
auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht
innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).*

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

*Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit
Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den
öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.*

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

8.1 ORDNUNGSBEREICH B – FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGS-WASSERBESEITIGUNG

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

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Rückhaltung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem oder mehreren möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Beckens und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN-BELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

8.3 KOMPENSATIONSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGS- BEREICH (§9 (1) Ziffer 20 BauGB)

ORDNUNGSBEREICH D – ENTWICKLUNG EINER EXTENSIV GENUTZTEN ARTENREICHEN WEIDE

Die Fläche des Ordnungsbereichs D ist mittels extensiver Beweidung hin zu einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln. Die Besatzdichte darf 1,0 Großvieheinheiten (GVE) nicht überschreiten. Das konkrete Weidemanagement ist im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. im Laufe der Pflegemaßnahmen an die naturschutzrechtlichen Erfordernisse anzupassen.

Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind Einfriedungen vom Boden aus gemessen mind. 15 cm offen zu halten.

Alternativ können die Flächen auch ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

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

PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG:

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs A stellt eine räumliche Konkretisierung der pauschalen Grundstücksbepflanzung dar. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbime, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Gruncels

10 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN **(§ 9 (1) Ziffer 25 BauGB)**

ORDNUNGSBEREICH C – ERHALT DER GEHÖLZ UND SAUM- STRUKTUREN

Die Gehölz- und Saumstrukturen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen des Ordnungsbereichs C sind zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN **(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**

11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 48°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

11.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

12 STELLPLÄTZE **(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

13 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnahe 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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindern, sind Einrichtungen zu treffen, die einen Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Bergbau / Altbergbau: Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, vom 10. März 2017 wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Die Prüfung des LGB ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan „Am Bettendorfer Weg“ teilweise von den auf Ton verliehenen Bergwerksfeldern „Langenberg“, „Hammelsheck“ und „Burg“ überdeckt wird. Das Bergrecht für die Tonbelehnungen „Hammelsheck“ und „Burg“ wird von der Ortsgemeinde Miehlen aufrecht erhalten. Die Tonbelehnung „Langenberg“ ist bereits erloschen. Aktuelle Kenntnisse zur letzten Eigentümerin liegen dem LGB nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen der Tonbelehnungen „Burg“ und „Hammelsheck“ geht hervor, dass im Jahre 1957 Untersuchungsarbeiten stattfanden. So sind in einem Riss, im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 82 und 84, Flur 8) drei Bohrungen mit Teufen von ca. 16 m, 17 m und 29 m dokumentiert.

Außer diesen Angaben liegen der Fachbehörde keine weiteren Dokumentationen oder Hinweise über tatsächlich erfolgten Abbau in den Tonbelehnungen „Langenberg“, „Hammelsheck“ und „Burg“ vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Bauvorhaben im Fall, dass auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen wird."

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) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

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.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, weist in ihrer Stellungnahme vom 15.02.2017 auf Folgendes hin:

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Bereich des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geografischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 (1) DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 (2) DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder Tel. 0261-6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000,- € geahndet werden können (§ 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

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