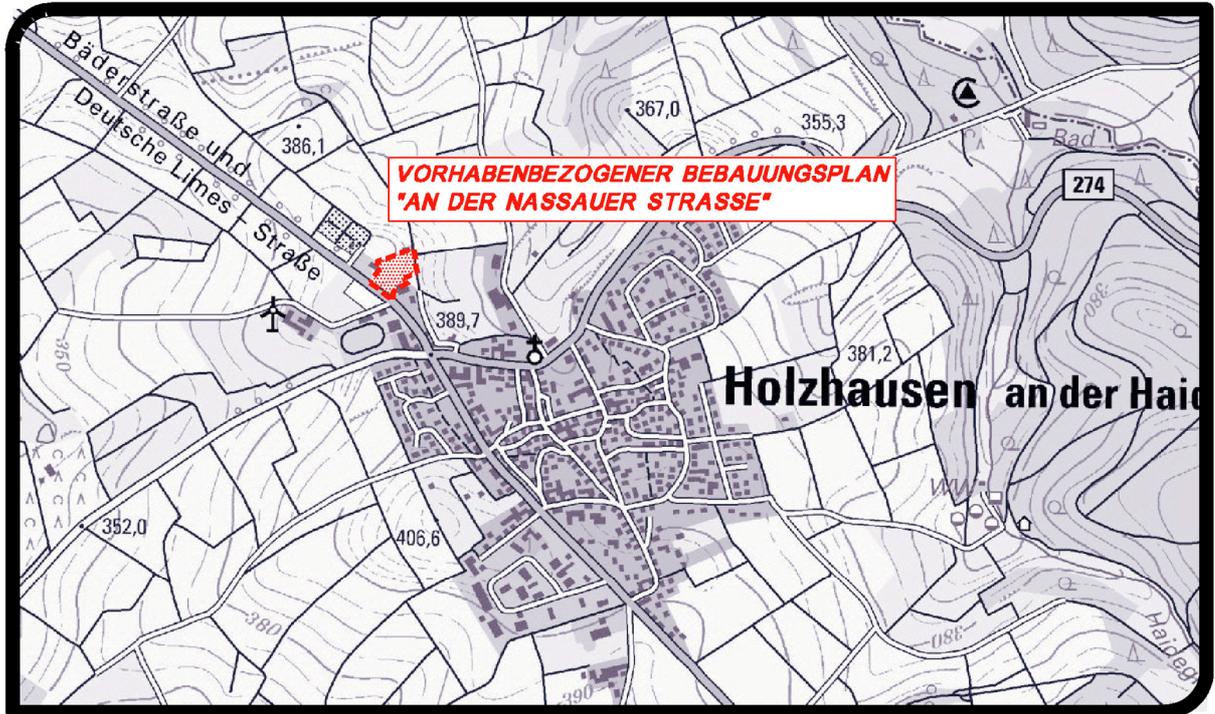


ÜBERSICHT



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AN DER NASSAUER STRASSE"

ORTSGEMEINDE HOLZHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 040

DATUM: 02.09.2016

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56203 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9836-0
TELEFAX 02605/9836-38
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

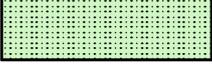
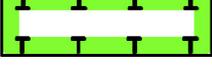
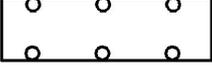
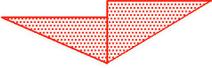
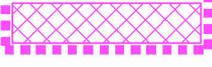
M. 1:1.000

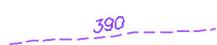


NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	MAX. HÖHE DER BAUL. ANLAGEN
—	THmax = 5,00 m FHmax = 10,50 m
ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
max. 600 m ²	max. 1.200 m ²
BAUWEISE	DACHFORM
o	gen. Dach

ZEICHENERKLÄRUNG

	Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
THmax=5,00m	Höhe baulicher Anlagen (TH=Traufhöhe)
FHmax=10,50m	Höhe baulicher Anlagen (FH=Firsthöhe)
max. 600 m ²	Zulässige Grundfläche
max. 1.200 m ²	Zulässige Geschossfläche
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Private Grünfläche
	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
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Flurstück 3/1 und 6/3 und zu Gunsten des Versorgungsträgers (Syna GmbH) im Bereich der leitungsbezogenen Schutzstreifen
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Bauverbotszone
	Verlauf Limes (Hinweis: Limes in der Örtlichkeit nicht sichtbar, Detailabstimmung mit Fachbehörde GDKE erfolgt im Beteiligungsverfahren)
	Pufferbereich des Limes (Quelle: LEP IV, Teilfortschreibung Kap. 5.2.1 Erneuerbare Energien und GDKE)
	Teilaufhebungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 1

	Flurgrenze
	Höhenschichtlinie z.B. 390 m üNN.
	Niederspannungskabel (Syna GmbH)
	Gashochdruckleitung (Syna GmbH)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 VORHABEN (§ 12 BauGB)

Im Plangebiet ist nur ein gewerblich genutztes Hallengebäude sowie ein Wohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus sind im Plangebiet mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Das gewerblich genutzte Hallengebäude sowie das Wohnhaus sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Bepflanzungsflächen und in der festgesetzten Bauverbotszone von 20 m zur B 260 (analog § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).

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

2.1 GRÖSSE DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 600 m². Die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen beträgt max. 1.600 m².

2.2 GRÖSSE DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 1.200 m².

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

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe: **max. 5,00 m**

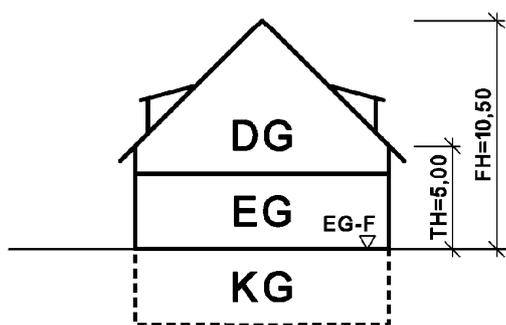
- Firsthöhe: **max. 10,50 m**

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen:

- Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem unteren Maßbezugspunkt.

Der untere Maßbezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden des jeweiligen Gebäudes (Rohfußboden).



3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist im Sinne des § 55 (2) WHG auf dieser zurückzuhalten und zu versickern.

Hinweis: Zisternen oder sonstige Rückhalteeinrichtungen sind generell zulässig und sind in Bezug auf die Größenordnung auf die anfallende durchschnittliche Niederschlagsmenge auszurichten.

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

ORDNUNGSBEREICH B – ENTWICKLUNG EXTENSIV GENUTZTER DAUERGRÜNLANDBEREICHE

Im Ordnungsbereich B ist eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiese ist als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist dabei nicht vor Anfang Juli vorzunehmen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mineralische und sonstige organische Düngung ist untersagt.

6 FLÄCHEN MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Im bauplanungsrechtlich zeichnerisch festgesetzten Bereich wird zu Gunsten der Flurstücke 3/1 und 6/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Innerhalb der bauplanungsrechtlich zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifen (Gashochdruckleitung und Niederspannungskabel) wird je ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Syna GmbH) festgesetzt.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifens zum Schutz der bestehenden Gashochdruckleitung ist eine Bepflanzung im Abstand von 2,5 m beidseits der Leitungstrasse und eine Überbauung im Abstand von 1,5 m beidseits der Leitungstrasse unzulässig.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifens zum Schutz der bestehenden Niederspannungsleitung ist eine Bepflanzung im Abstand von 2,0 m beidseits der Leitungstrasse unzulässig.

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

ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein 2- oder 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist im Abstand von 1,0 m x 1,5 m je m² ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv., o.B., 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Sträucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen.

Artenliste 1: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdom, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind für Wohnhäuser nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Gewerbliche Bauten sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

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

9 OBERFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (z.B. Poren- und Rasenpflaster, großfugige Pflasterarten, Dränpflaster, etc.) zu befestigen, sofern sie nicht gewerblichen Zwecken dienen, die eine nicht wasserdurchlässige Ausbildung erfordern (insbesondere zum Grundwasserschutz).

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

Das Anliegergrundstück ist entlang der freien Strecke der Bundesstraße B 260 (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze) lückenlos einzufrieden. Die Einfriedung ist sichtdurchlässig zu gestalten.

Hinweis: Das Pflanzverbot innerhalb des Leitungsschutzstreifens zum Schutz der bestehenden Niederspannungsleitung ist zu beachten. Zu Gunsten des Versorgungsträgers besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

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 daher auf die in den Textfestsetzungen getroffene verbindliche Regelung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet verwiesen. Dies kann z.B. durch die Anlage von max. 0,3 m tiefen begrünten Erdmulden zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgen.

Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser nur zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet 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. innerbetriebliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Gestalterische Empfehlungen: Bei der Außengestaltung von Gebäuden sollten keine grellbunten oder strahlend weiße Farben verwendet werden, sondern gedeckte Farben.

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

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.

Denkmalschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Der archäologische Sachverhalt wurde bei einer vorbereitenden Untersuchung durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz am 18.01.2016 geklärt. Es wird auf das Schreiben der Dienststelle vom 28.01.2016, Az. 2015.0339.1 verwiesen. Bei der Voruntersuchung konnte festgestellt werden, dass sich im Plangebiet keine Reste des Limes befinden. Dennoch bleibt die Auflage bestehen, dass Erdarbeiten auf dem Gelände terminlich mit der Dienststelle abzustimmen sind.

In dem Plangebiet sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz keine archäologischen Fundstellen bekannt beziehungsweise diese sind nicht durch die geplante Maßnahme in ihrem Bestand gefährdet. Grundsätzlich besteht Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP). Es wird darauf hingewiesen, dass Planänderungen, insbesondere bislang nicht geplante Erdarbeiten, einer erneuten denkmalpflegerischen Genehmigung bedürfen. Hier wird auf § 33 Abs. 1 DSchG RLP hingewiesen.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (Tel.: 0261 - 6675 3000), zu melden und eine Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauverbotszone: Im Bereich der Bauverbotszone (20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 260) sind im Fall von Abgrabungen und Aufschüttungen diese mit gesonderten Planunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250, Querprofile) dem Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM Diez) zur Genehmigung vorzulegen.

Ableitung Abwässer: Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände – insbesondere den offenen Gräben – dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der B 260 dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger nicht verändert werden.

Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße: Bei Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Eigentumsflächen der Bundesstraße sind zwingend die Vorgaben der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten. Dies bedeutet, dass ohne den Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen bei günstigem Trassenverlauf ein Abstand von mindestens 7,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten ist.

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)) durch den Bauherren zu berücksichtigen.

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).