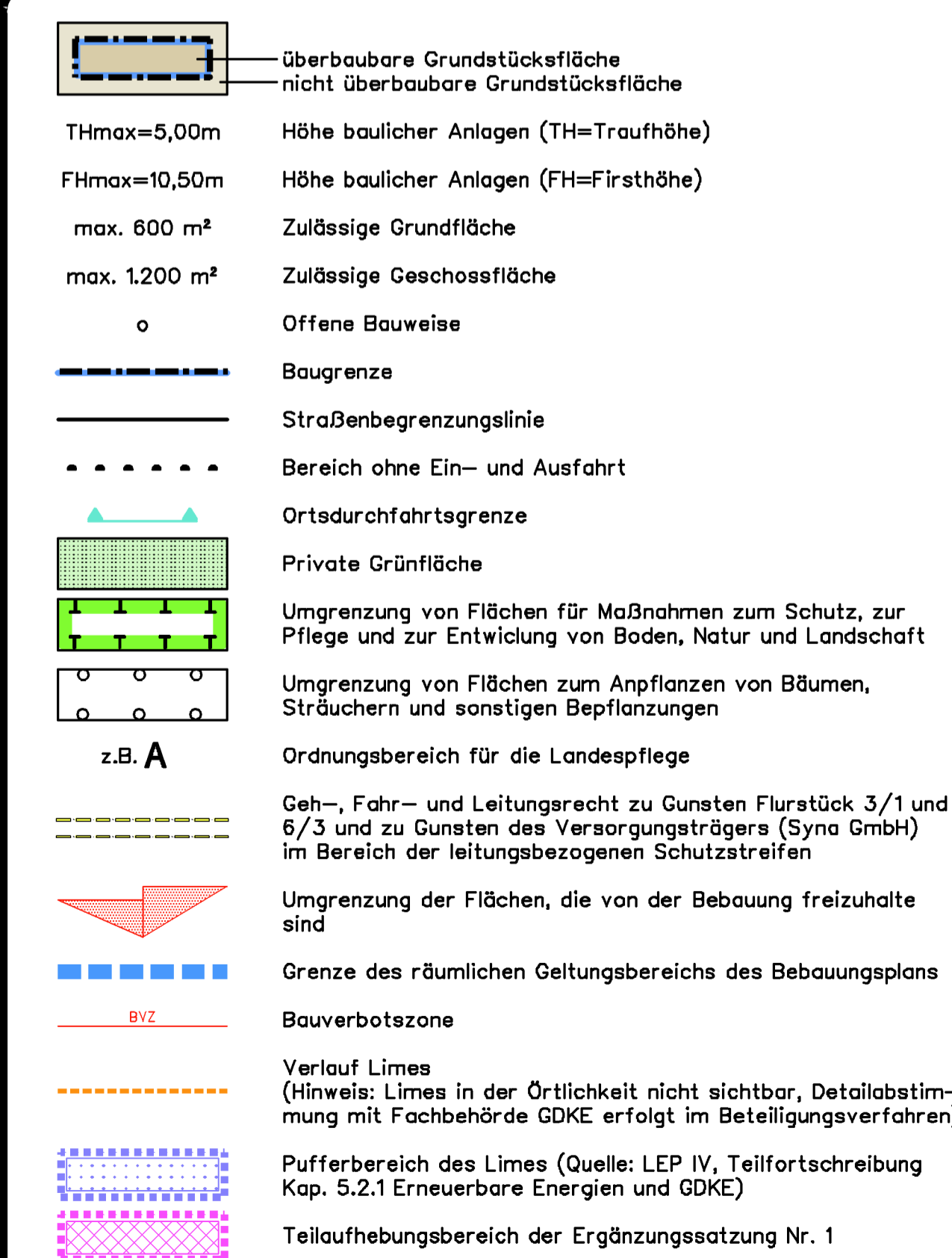
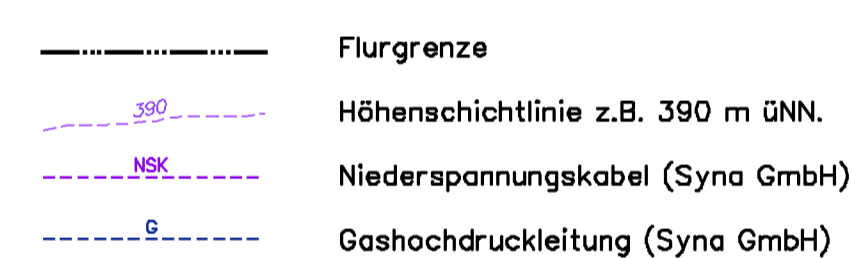


ZEICHENERKLÄRUNG



ZEICHENERKLÄRUNG



TEXTFESTSETZUNGEN

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 Bauerbotzzone von 20 m zur B 260 (analog § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).

TEXTFESTSETZUNGEN

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.

2.2 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:

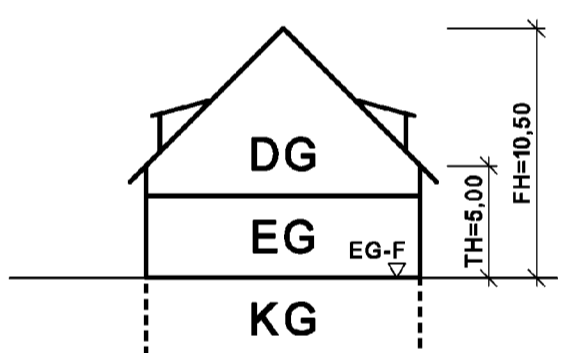
- Traufhöhe: max. 5,00 m
- Firsthöhe: max. 10,50 m

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 DAUERGRÜNLÄNDEREICHE

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

Zur Ausgagerung 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.

TEXTFESTSETZUNGEN

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 Versorgungssträgers (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 Niederspannungslinie 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 argerechte 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., SIU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen.

Artenliste 1: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Straucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundrose, 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, großflügelige 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 Pflanzenverbot innerhalb des Leitungsschutzstreifens zum Schutz der bestehenden Niederspannungslinie ist zu beachten. Zu Gunsten des Versorgungssträgers besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

ÜBERSICHT



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickern, versickert nicht 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 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 Erdmüden 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 Müden 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 Verbandsgemeindeverordnungen 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-Weltkulturerbes „Rheinischer Limes“. Der archäologische Sachwert der Anlage 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 die 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 Ableitungspflicht (§§ 16-21 DöSchG RLP). Es wird darauf hingewiesen, dass Planänderungen, insbesondere bislang nicht geplante Erdarbeiten, einer erneuten denkmalpflegerischen Genehmigung bedürfen. Hier wird auf § 33 Abs. 1 DöSchG 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 Eisengegenstände 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 Bauerbotzzone: Im Bereich der Bauerbotzzone (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 Ditz (LBM Ditz) zur Genehmigung vorzulegen.

Ableitung Abwässer: Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Sträßengraben – 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 Straßenbausträger nicht verändert werden.

Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße: Bei Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Eigentumsflächen der Bundesstraße sind zwingend die Vorgaben der Richtlinien für passive Schutzmaßnahmen (RPS) einzuhalten. Dies bedeutet, dass ohne den Einsatz von passiven Schutzmaßnahmen 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 (Eurocode 7), Berechnung und Ausführung der Geotechnik, DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise in Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen.

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauplanungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542; Inkrafttreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 353), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1974 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschließen. Der Beschluss wurde am 02.10.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 10.04.2013

Karst Ingenieure GmbH

Dienststempel

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 08.11.2013 vom Ortsbürgermeister 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 vom 10.10.2014 bis 10.11.2014.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 02.10.2014 beschlossen.

Holzhausen, den

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

Dienststempel

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsbürgermeister hat am 09.09.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Holzhausen, den

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

Dienststempel

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

7 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 09.09.2016 mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausfertigt.

Holzhausen, den

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

Dienststempel

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

8 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Die örtliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Holzhausen, den

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

Dienststempel

(Hardy Eilenz) Ortsbürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AN DER NASSAUER STRASSE"

ORTSGEMEINDE HOLZHAUSEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,20x0,80=0,72m² PROJ.-NR.: 12 040 DATUM: 09.09.2016

BEARBEITET: KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEDAUBAU VERKEHRSWESSEN LANDSCHAFTSPLANUNG

HYPROJEKT12241061VORHABENBEBAUUNGSPLAN_12040_VBP_NASSAUERSTRASSE_1000.GVP