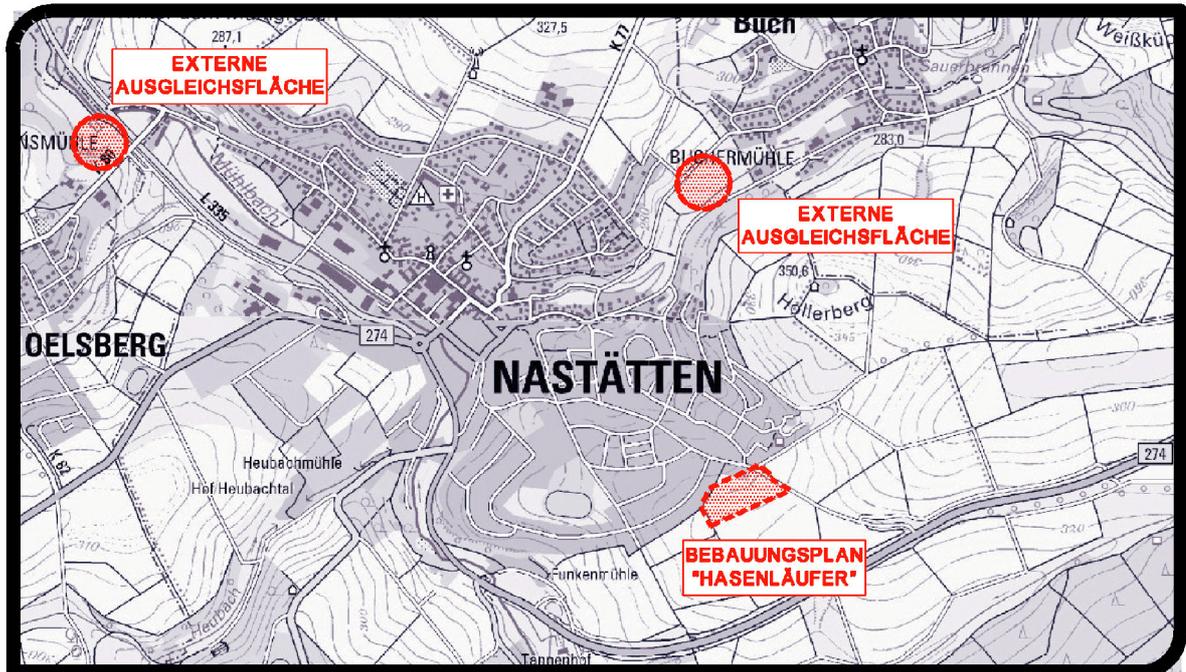


# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "HASENLÄUFER"

STADT NASTÄTTEN  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 023

DATUM: 16.11.2015

BEARBEITUNG:

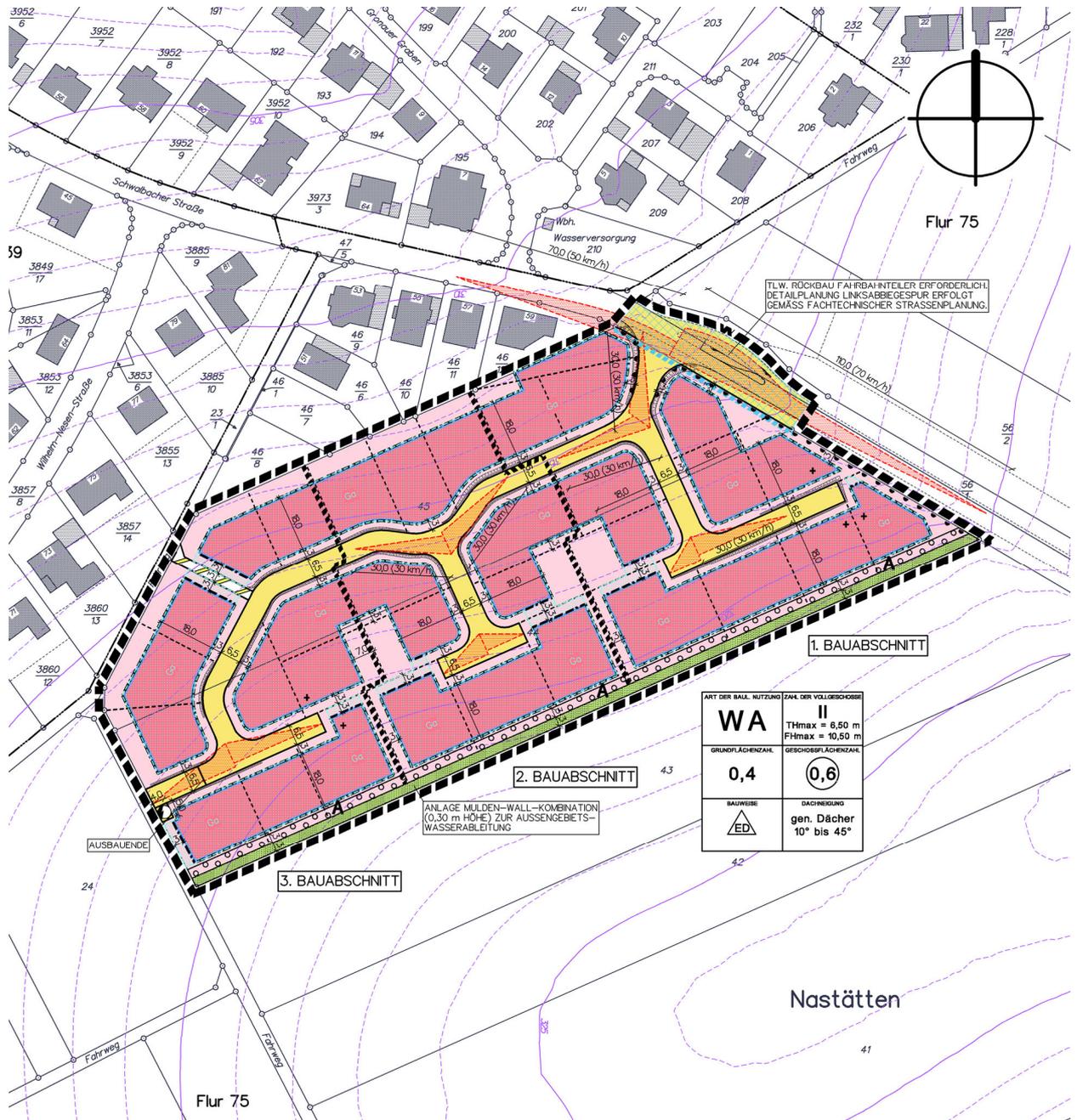
**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02606/9638-0  
TELEFAX 02606/9638-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

M. 1:2.000

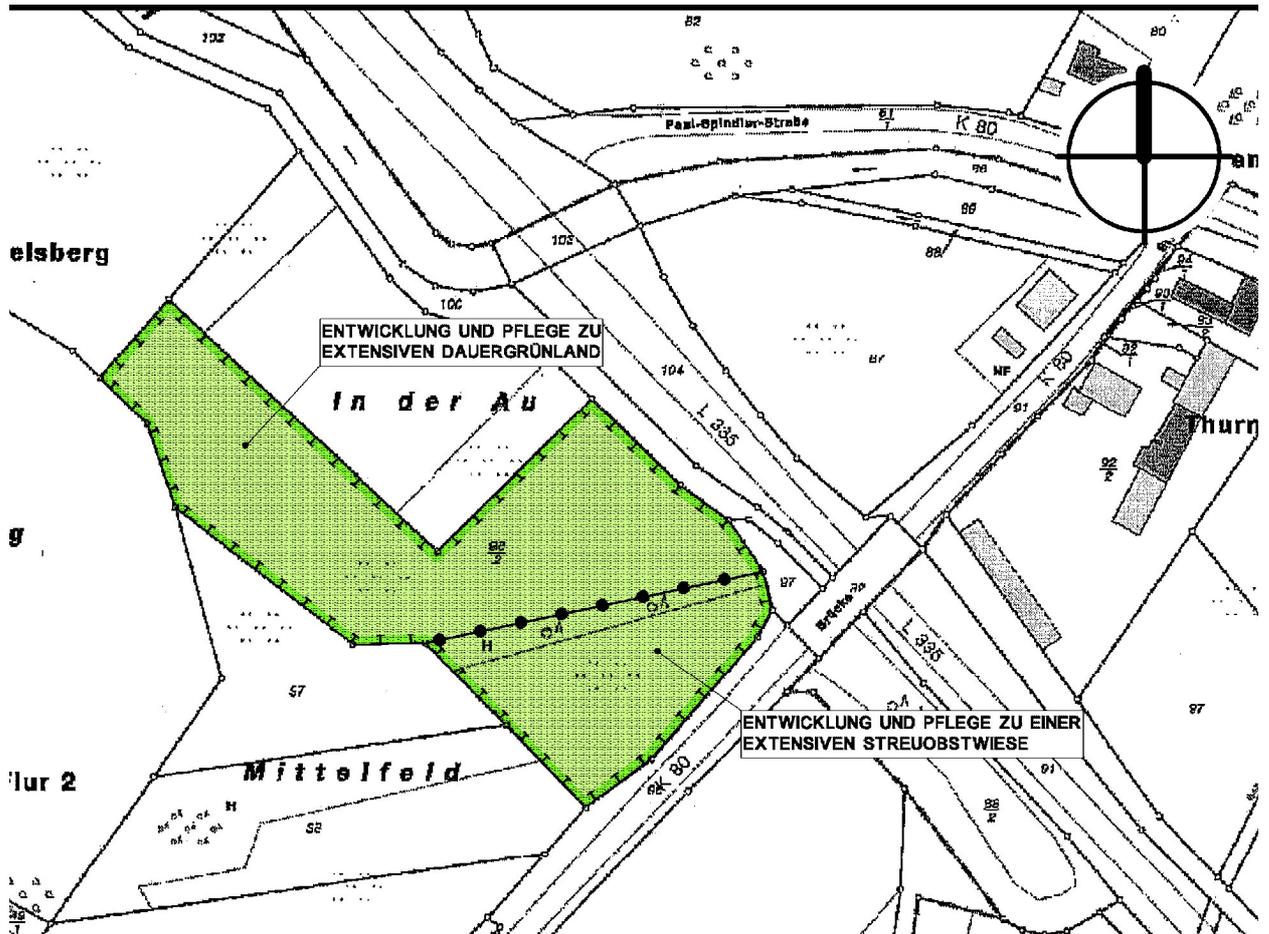


## NUTZUNGSSCHABLONE

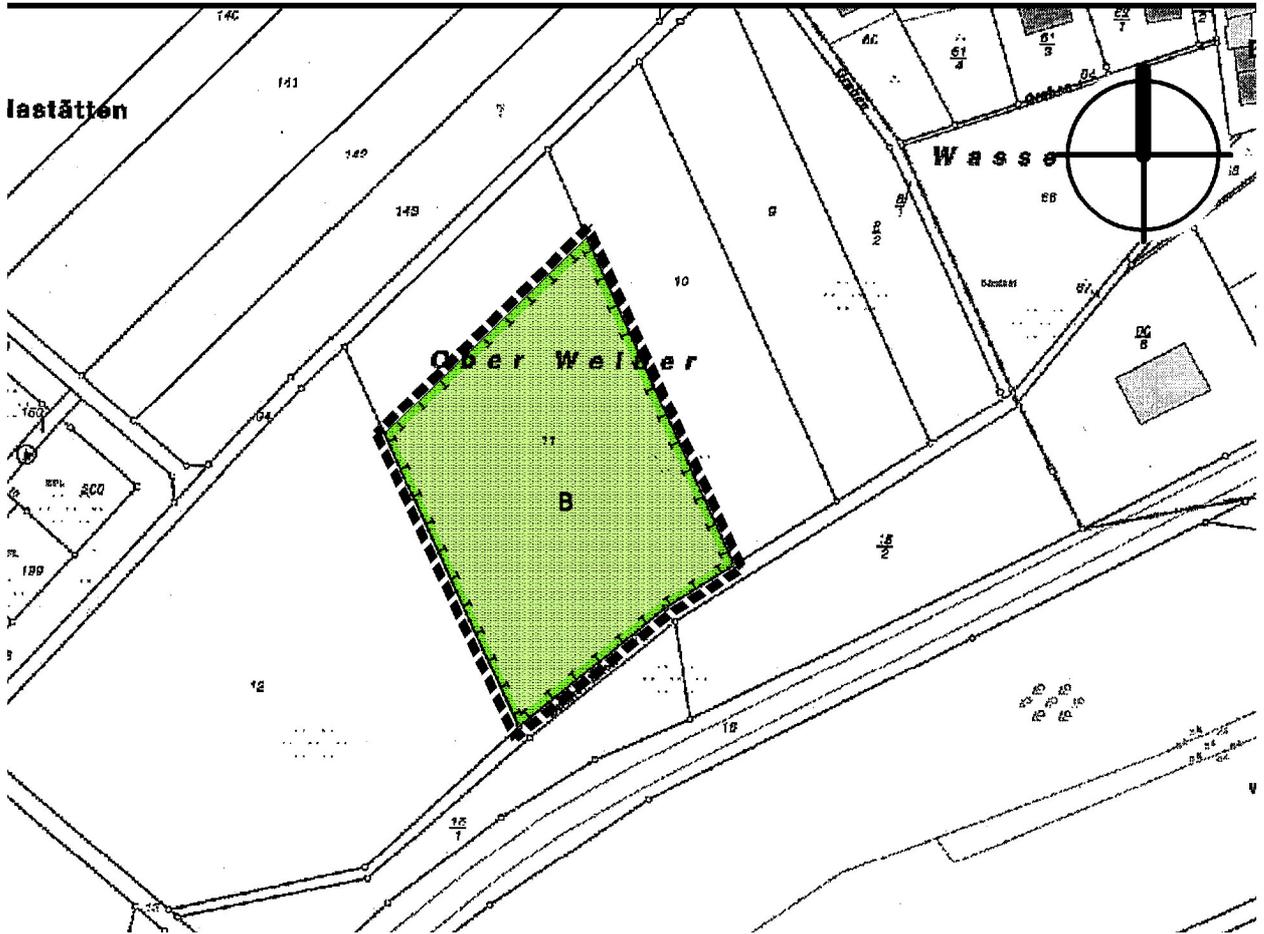
|   |  |
|---|--|
| ART DER BAUL. NUTZUNG<br><b>WA</b>  | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE<br><b>II</b><br>THmax = 6,50 m<br>FHmax = 10,50 m |
| GRUNDFLÄCHENZAHL<br><b>0,4</b>  | GESCHOSSFLÄCHENZAHL<br><b>0,6</b>  |
| BAUWEISE<br> | DACHNEIGUNG<br>gen. Dächer<br>10° bis 45°                                |

## EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE M. 1:2.000

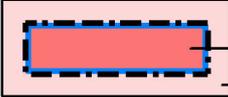
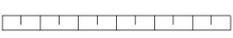
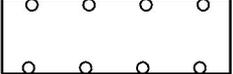
GEMARKUNG OELSBERG - FLUR 2 - FLURSTÜCK 98/2  
ca. 9.393 m<sup>2</sup>

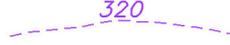
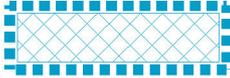


**GEMARKUNG NASTÄTTEN - FLUR 73 - FLURSTÜCK 11 tlw.  
ca. 6.285 m<sup>2</sup>**



## ZEICHENERKLÄRUNG

|   |   |
|---|---|
|    | WA = Allgemeines Wohngebiet<br>überbaubare Grundstücksfläche<br>nicht überbaubare Grundstücksfläche             |
| 0,4   | Grundflächenzahl (GRZ) max.   |
|    | Geschoßflächenzahl (GFZ) max.   |
| II  | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  |
| THmax=6,50m   | Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe) max.  |
| FHmax=10,50m  | Höhe baulicher Anlage (Firsthöhe) max.  |
|    | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |
|    | Baugrenze   |
|  | Straßenverkehrsfläche   |
|  | Straßenbegrenzungslinie   |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |
|  | Fußweg  |
|  | Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers   |
|  | Flächen für Versorgungsanlagen – Trafostation   |
|  | Öffentliche Grünflächen   |
|  | 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. <b>A</b>   | Ordnungsbereich für die Landespflege  |

|   |   |
|---|---|
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans                                   |
|    | empfohlene Grundstücksgrenze  |
|    | Grenze unterschiedlicher Nutzung  |
|    | Bauabschnittsgrenze   |
|    | Höhenschichtlinien z.B. 320 m üNN.  |
|    | Flurgrenze  |
|    | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche)                |
|    | Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Anbindung Schwalbacher Straße / B274neu"  |
|    | Grundstück mit Sonderregelung zur Müllbehälterplatzierung (Siehe Hinweise "Müllentsorgung") |
|  | Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)                                   |

## 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)

*WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.*

##### 1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

*Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *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)

*max. 0,4*

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

*max. 0,6*

*Laut § 20 der Baunutzungsverordnung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.*

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

Maximal II Vollgeschosse.

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

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe max. **6,50 m**, Firsthöhe max. **10,50 m**

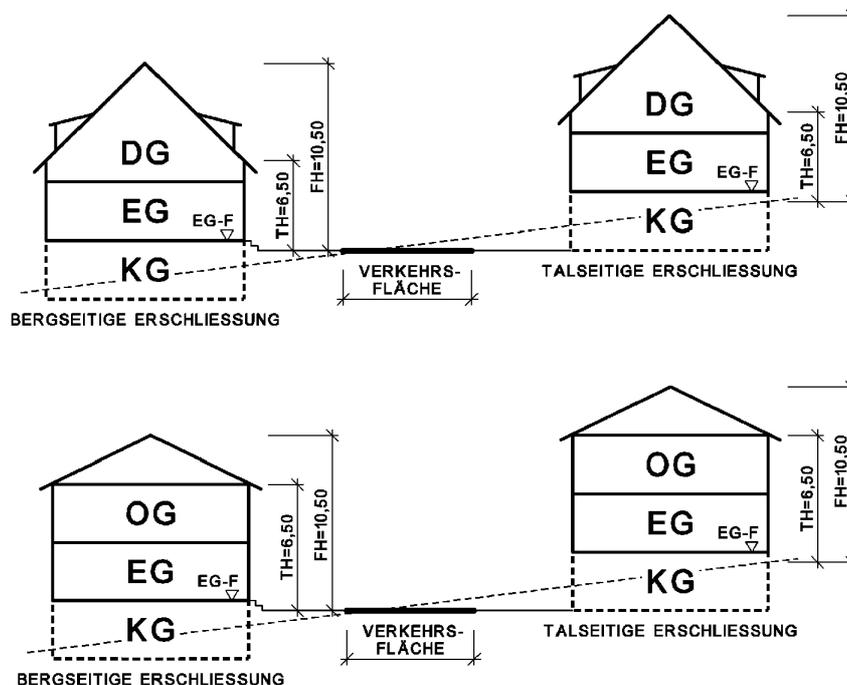
Die Höhen werden jeweils gemessen:

- **Traufhöhen** zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- **Firsthöhen** zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

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



### **3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**

*Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

*Ein Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind; im Bereich dieses Bebauungsplans soll die Errichtung nur auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken zulässig sein.*

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

*Je Baugrundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.*

### **5 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 vorgesehenen und festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).*

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

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen die Flucht der vorderen und rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze). Sie sind damit innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen im definierten Umfang zulässig.*

### **7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziffer 10 BauGB)**

*In den Einmündungsbereichen der Straßen sind innerhalb der festgesetzten Sichtfelder (Anfahrtsicht 3,0 m, Schenkellänge gemäß Tabelle 59 der Rast06) Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe – bezogen auf Fahrbahnniveau- nicht zulässig.*

### **8 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.*

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

### **9.1 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME**

#### **ORDNUNGSBEREICH B - EXTENSIVES DAUERGRÜNLAND**

*Die Fläche des Ordnungsbereiches B (Gemarkung Nastätten, Flur 73, Flurstück 11 tlw.) ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu entwickeln.*

*Zur Aushagerung der Fläche ist in den ersten drei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem vierten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.*

*Hinweis: Eine zweite externe Kompensationsmaßnahme (Gemarkung Oelsberg, Flur 2, Flurstück 98/2) wird auf der Planurkunde nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der Lage der Fläche im städtischen Eigentum in der Gemarkung Oelsberg kann jedoch keine bauplanungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung.*

### **9.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE**

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

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

### **10.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)**

*Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A sind je Grundstück 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mind. 10 Sträucher zu setzen.*

*Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):*

*Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,*

*Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels*

## 10.2 GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

*Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begründenden Baugrundstücksflächen angerechnet.*

*Artenauswahl: siehe Ordnungsbereich A*

## 11 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

*Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen*

- *Ordnungsbereich B (Flur 73, Flurstück 11 tlw., Gemarkung Nastätten),*
- *Ausgleichsmaßnahme „Flur 2; Flurstück 98/2, Gemarkung Oelsberg“,*
- *Entwicklung extensiven Dauergrünlandes am Südrand des Plangebietes*

*werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 28,0 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 72,0 % zugeordnet.*

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

#### 12.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

*Zulässig sind nur geneigte Dächer in folgender Spannweite:*

*Dachneigungsspannweite: 10 ° bis 45 °*

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

### 13 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.*

### 14 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. 1,0 m Höhe, gemessen von Oberkante Straßenfläche, zulässig.*

*Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zulässig.*

## 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."

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten begrünten Erdmulden und/oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

**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.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**Baumanpflanzungen:** Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausführungsdetails und Pflegehinweise siehe auch Begründung.

**Immissionsschutz:** Es wird den Bauherren allgemein empfohlen in der 1. Bauzeile zur Schwalbacher Straße hin eine schalloptimierte Grundrissgestaltung vorzusehen. Wohn- und Schlafräume sollten daher von der Schwalbacher Straße abgewandt angeordnet werden.

**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) 0,5 m zurückbleiben.

**Denkmalschutz:** 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, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (02 61 / 6675-3000). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

**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. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**Müllentsorgung:** Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung vom Ende der Stichstraße „nach vorne“ in den Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße bzw. Wendeanlage zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

**Segelfluggelände Nastätten:** Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 800 m bis 900 m westlich des Segelfluggeländes Nastätten. Das Segelfluggelände verfügt über eine Betriebsgenehmigung nach § 6 LuftVG, welche uneingeschränkt zum Flugbetrieb am Tag genutzt werden kann. Das Anflugverfahren, die sogenannte Platzrunde, verläuft in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes. Das Segelfluggelände wird zwar vorwiegend von Segelflugzeugen genutzt, ist aber auch für Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge, sowie Flugzeugschlepps zugelassen. Hiervon können grundsätzlich Lärmemissionen ausgehen. Aufgrund der gegebenen Bestandssituation des Segelfluggeländes wird darauf hingewiesen, dass Regressanforderungen nicht zulässig sind.

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