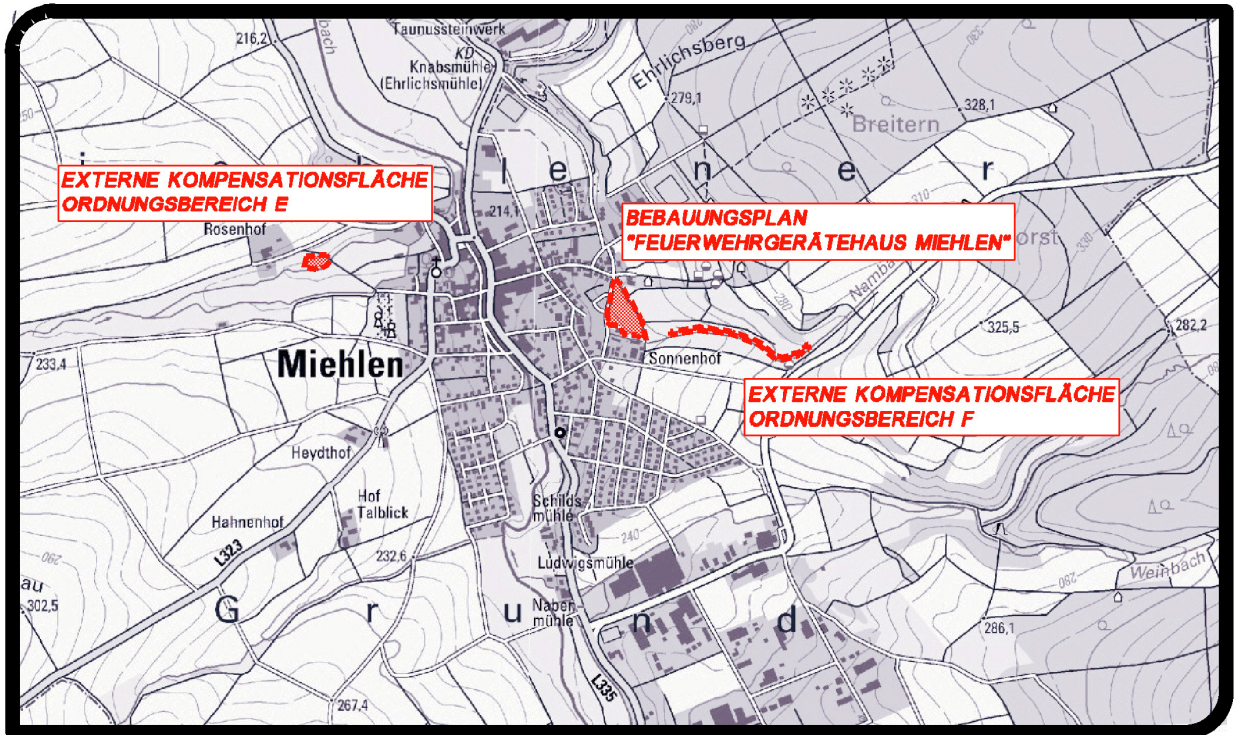


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS MIEHLEN"

ORTSGEMEINDE MIEHLEN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (2) UND 4 (2) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 702

DATUM: 20.04.2022

BEARBEITUNG:

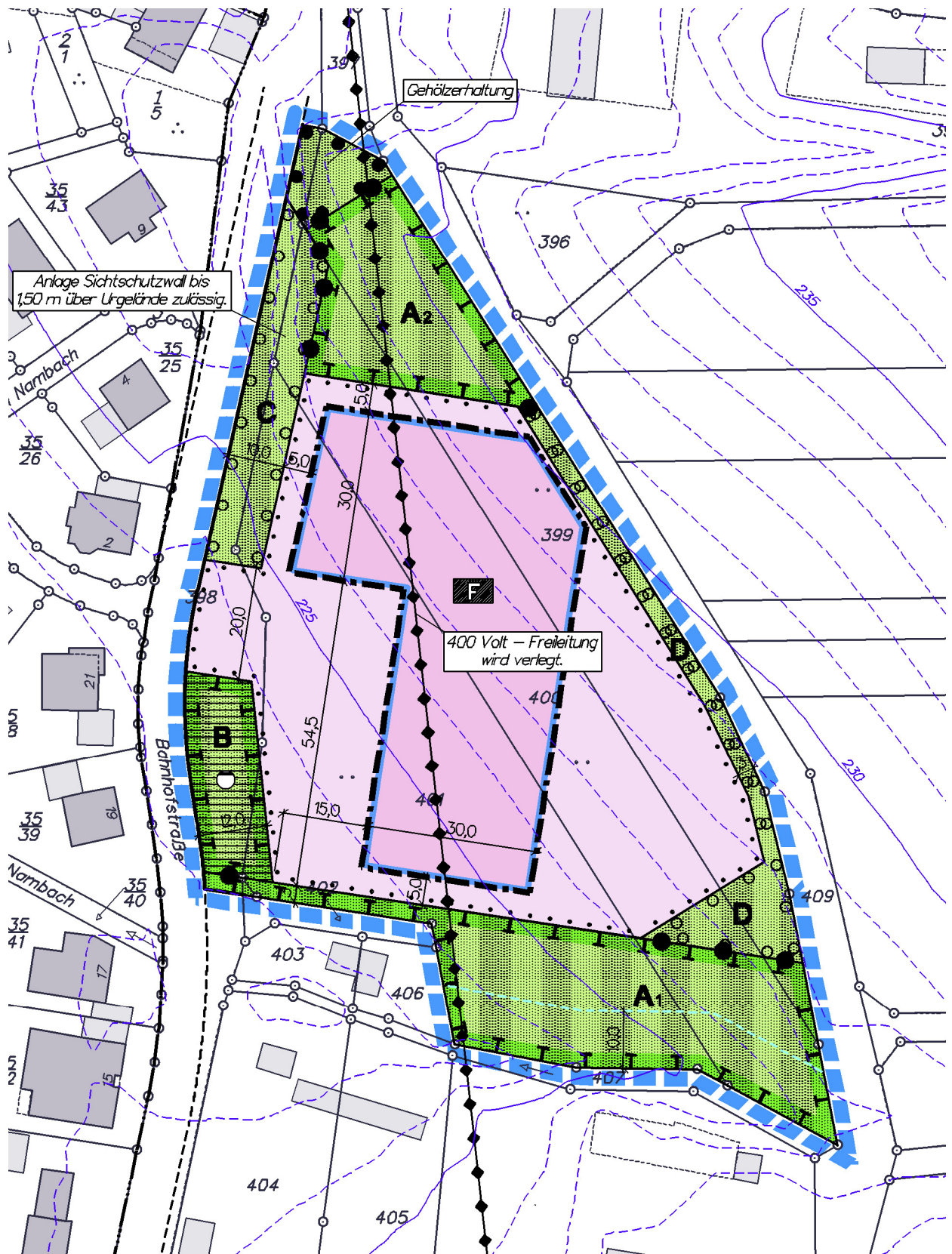
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

M. 1:1.000



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG GB FEUERWEHR	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL -
BAUWEISE -	DACHFORM FREI

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN

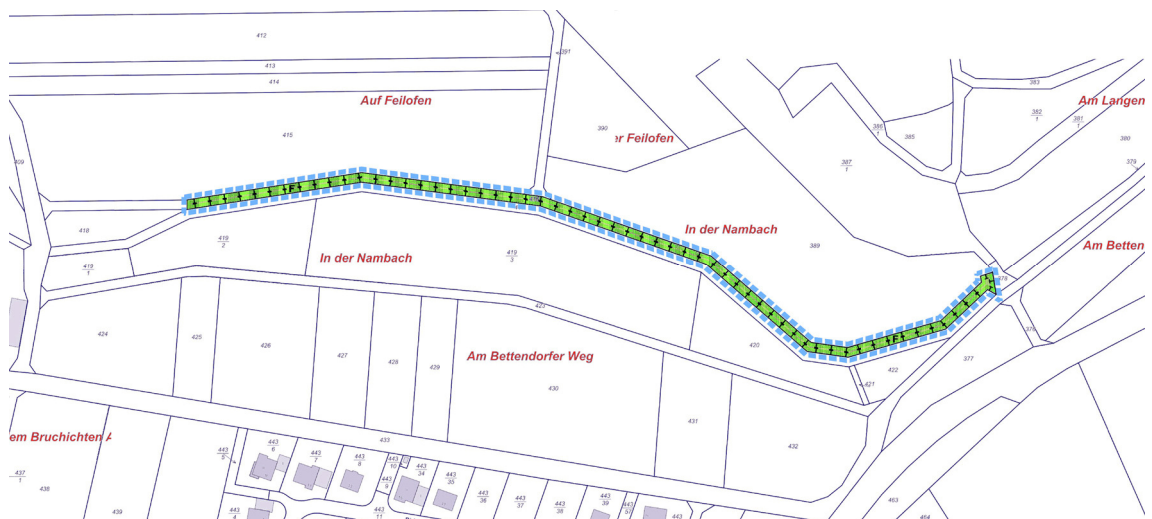
GEMARKUNG MIEHLEN, FLUR 41, PARZELLE 178 tlw., ca. 2.300 m²

M. 1:2.000 (ORDNUNGSBEREICH E)



GEMARKUNG MIEHLEN, FLUR 42, PARZELLE 416 tlw., ca. 2.335 m²

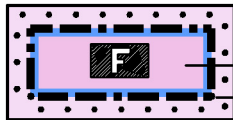
M. 1:4.000 (ORDNUNGSBEREICH F)



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)



Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen

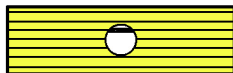
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

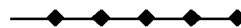
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Abwasser (Niederschlagswasserbeseitigung)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

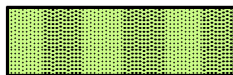
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



oberirdisch (400 Volt - Freileitung)

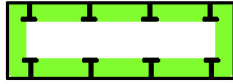
Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

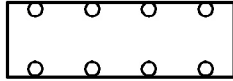


öffentliche Grünflächen

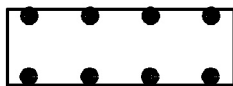
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



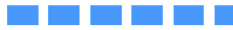
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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

z.B. **A** Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

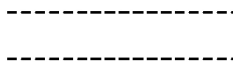


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

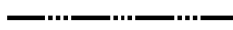
Sonstige Darstellungen



nicht eingemessener Fahrbahnrand



10 m Zone zum Nambach



Flurgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 250 m ü. NHN

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.

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.

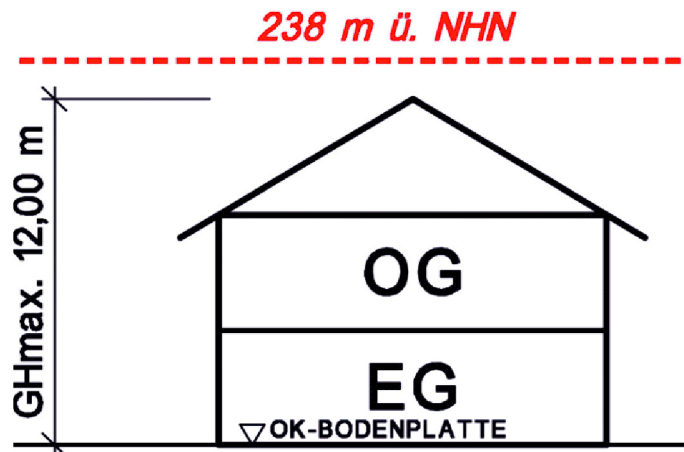


Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung.

3 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN 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 Baugrundstücksfläche durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Mulden oder Zisternen) zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehenden Freiflächen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen 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 zweimalig 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. Drän- oder Rasenpflaster, Splitt und Schotterrasen, großfugige 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. Dünge- 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. Dünge- 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 beweidet 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 EINGRÜNUNG – 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 EINGRÜNUNG – 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 Hartriegel, 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 AMEISENBLÄULINGS (*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 Ameisenbläulings ist ein 3 m breiter Blühstreifen mit Regiosaatgut mit *Sanguisorba 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 verschieden hoher Niveaus des Mähbalkens mit leichten Bodenverwundungen vorzusehen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Dünge- 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 Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten. Nach Möglichkeit sollte des Weiteren das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Innerhalb der Baugrundstücksfläche nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser soll in die festgesetzte Fläche des Ordnungsbereichs B abgeleitet und zurückgehalten werden. Nach der Rückhaltung ist eine weitergehende Einleitung in den Nambach denkbar. Einzelheiten sind in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung 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. betriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeindewerken Nastätten 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 Altlastenversorgung (BBodSchV) 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) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten wird empfohlen.

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 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.

Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen 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 Aufhängung 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).