

ART DER BAUL. NUTZUNG (Zahl der Vollgeschosse)	
GB FEUERWEHR	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
0,4	-
BAUWEISE	DACHFORM
-	FREI

ZEICHENERKLÄRUNG

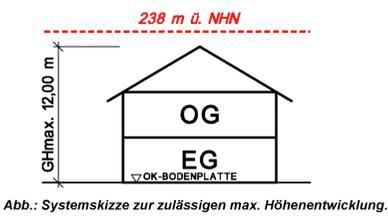
- Flächen für den Gemeinbedarf "Zweckbestimmung Feuerwehr" überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ max.
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
- Öffentliche 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
- 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
- 20 KV-Freileitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nicht eingemessener Fahrbahnrand
- 10 m Zone zum Narnbach
- Flurgrenze
- Höhenschichtlinie z.B. 250 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16, 19, 21 a BauNVO)**
 - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.
 - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**
Das oder die Hauptgebäude der Feuerwache 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.

TEXTFESTSETZUNGEN



- 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 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**
 - ORDNUNGSBEREICH B – FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESIEITIGUNG**
Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als artenreiche, extensiv genutzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.
Das nicht auf der Baugrundstückfläche 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.
 - VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE**
Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Splitt und Schotterterrassen, großflügige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

EXTENSIVES DAUERGRÜNLAND – ORDNUNGSBEREICH A

Die Fläche des Ordnungsbereichs A1 und A2 ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen.
Die im nördlichen Bereich des Ordnungsbereichs A2 vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten.
Herstellungs- und Pflegehinweise: Zur Aushagerung der vorhandenen Wiesenfläche ist in den ersten zwei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchzuführen. Ab dem dritten Jahr ist die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngungs- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

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

TEXTFESTSETZUNGEN

- 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 Hartnagel, Hasel, Rosen, Gemeiner Schneeball, Gemeine Heckenkirsche.
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche
Sortenauswahl Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Rheinische Bohnapfel (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

- 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 Hartnagel, Hasel, Rosen, Gemeiner Schneeball, Gemeine Heckenkirsche.
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche
Sortenauswahl Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Rheinische Bohnapfel (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

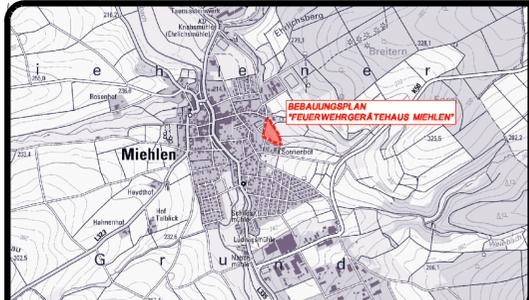
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I. S. 587) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3788), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I. S. 3434), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 263), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I. S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I. S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung.

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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."
Es wird empfohlen, das auf der Baugrundstückfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten. Nach Möglichkeit sollte des Weiteren das Niederschlagswasser breitflächig über die belabete Bodenzone versickert werden. Innerhalb der Baugrundstückfläche nicht zurückgehaltenes Niederschlagswasser soll in die festgesetzte Fläche des Ordnungsbereichs B abgeleitet und zurückgehalten werden. Nach der Rückhaltung ist eine weitergehende Einleitung in den Narnbach 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 Altlastenverordnung (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 archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände 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 landesarchaologie-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. (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).
Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz. (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. (Stand der Planunterlage: April 2019). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Nörtershausen, den 25.04.2019	2 Aufstellungsbeschluss Der Ortsgemeinderat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht. Miehlen, den
Karst Ingenieure GmbH	Ortsbürgermeister
3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am vom Ortsgemeinderat 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 am bis zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Miehlen, den	4 Förmliche Beteiligung Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Miehlen, den
(André Stötzer) Ortsbürgermeister	(André Stötzer) Ortsbürgermeister
5 Satzungsbeschluss Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Miehlen, den	6 Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgetriggert. Miehlen, den
(André Stötzer) Ortsbürgermeister	(André Stötzer) Ortsbürgermeister
7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Miehlen, den	(André Stötzer) Ortsbürgermeister
Der Beschluss des Bebauungsplans ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Miehlen, den	(André Stötzer) Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS MIEHLEN"
ORTSGEMEINDE MIEHLEN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB
MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 120x80=0,72m² PROJ.-NR.: 12 702 DATUM: 29.01.2021

BEARBEITUNG: **KARST INGENIEURE GMBH**
STADTBAU VERKEHRSWESEN LANDSCHAFTSPLANUNG

99203 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0260/9938-0
TELEFAX 0260/9938-30
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de