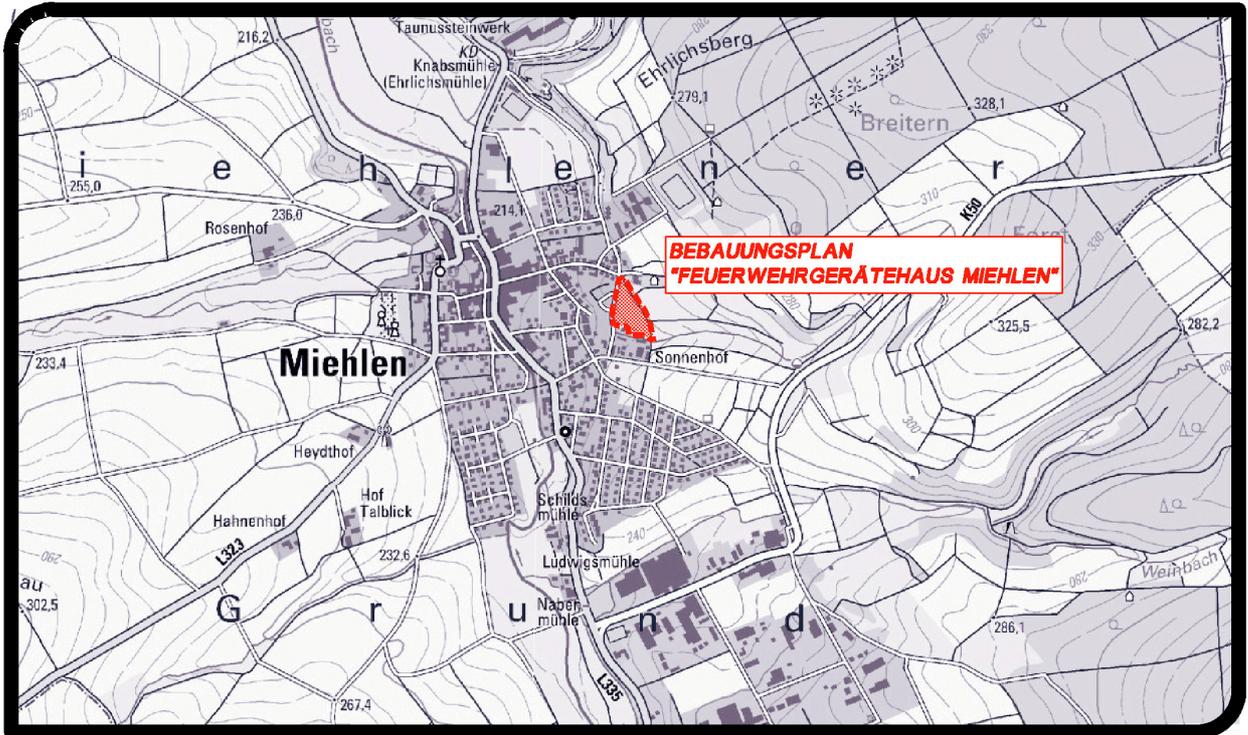


# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS MIEHLEN"

ORTSGEMEINDE MIEHLEN  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 702

DATUM: 29.01.2021

BEARBEITUNG:

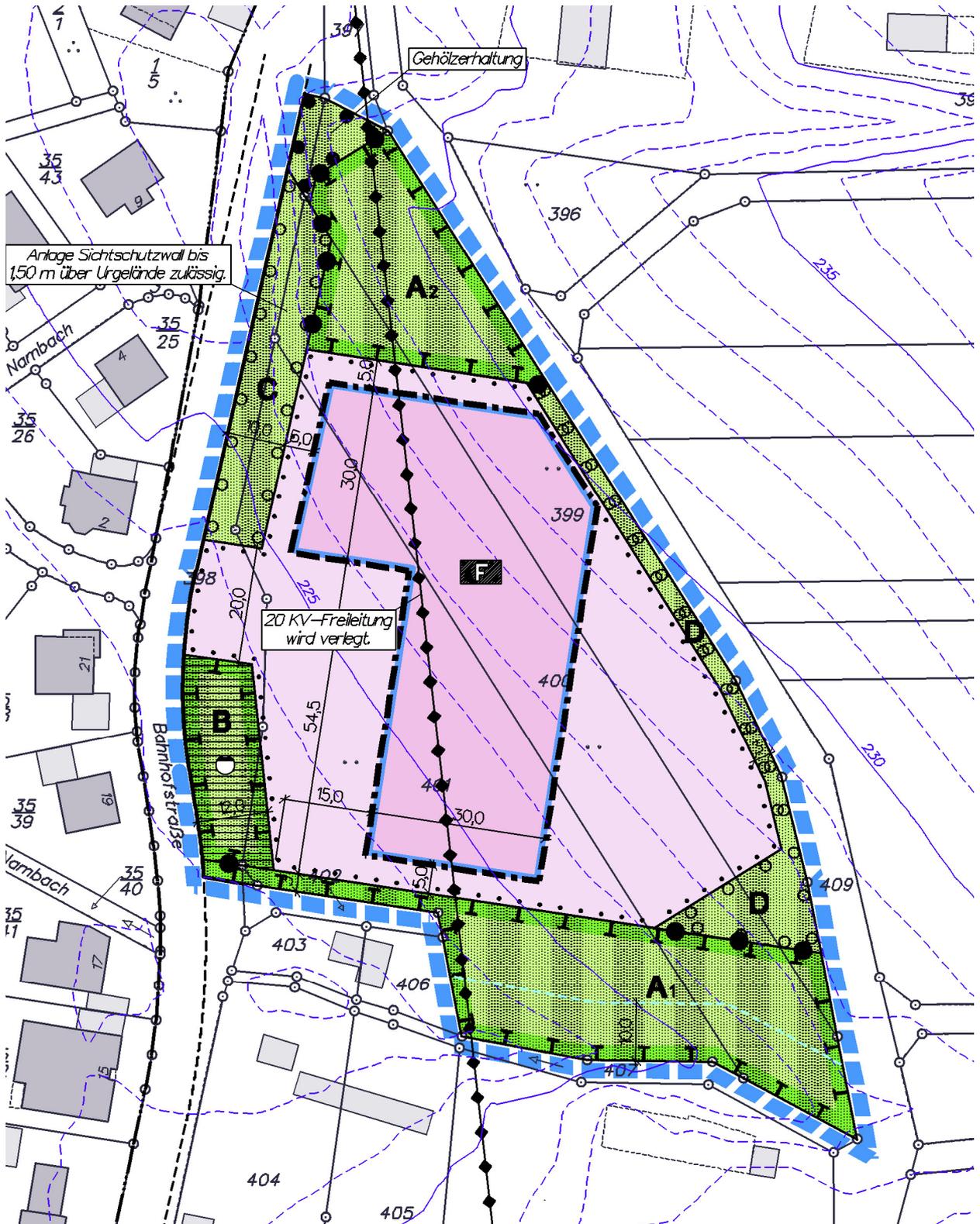
**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



58283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02605/9636-0  
TELEFAX 02605/9636-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

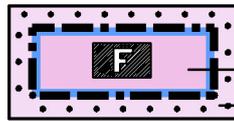
M. 1:1.000



## NUTZUNGSSCHABLONE

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

## ZEICHENERKLÄRUNG



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

0,4

Grundflächenzahl GRZ max.

II

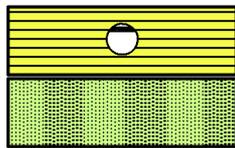
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)



Baugrenze

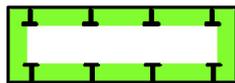


Straßenbegrenzungslinie

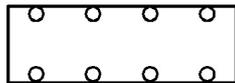


Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung

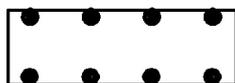
Öffentliche Grünflächen



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



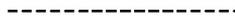
20 KV-Freileitung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



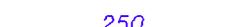
nicht eingemessener Fahrbahnrand



10 m Zone zum Nambach



Flurgrenze



Höhenschichtlinie 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.*

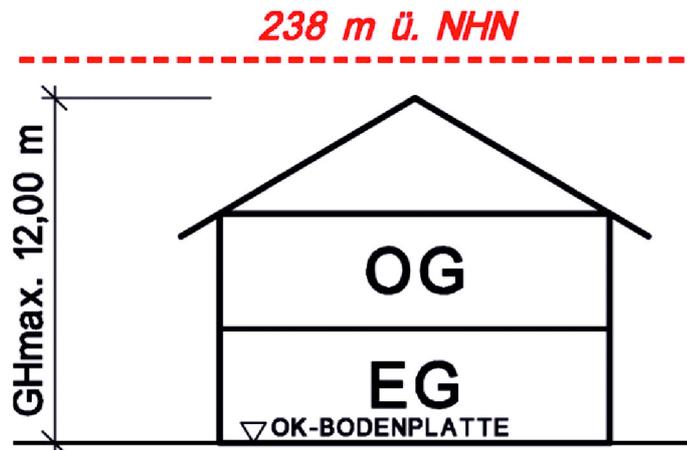


Abb.: Systemskizze zur zulässigen max. Höhenentwicklung.

### 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)

### 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. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.*

## 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).*

## 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 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> 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](mailto: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).