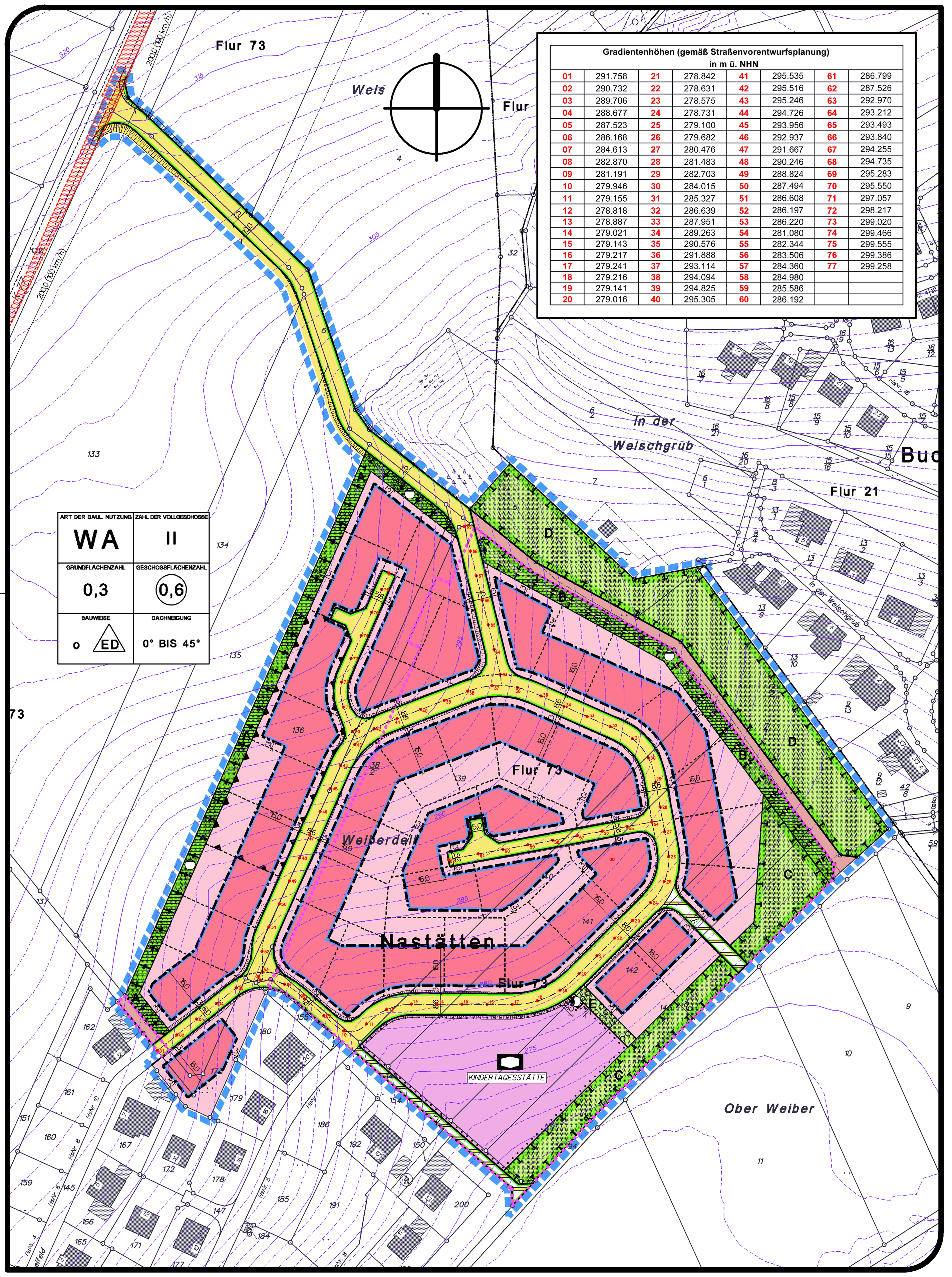
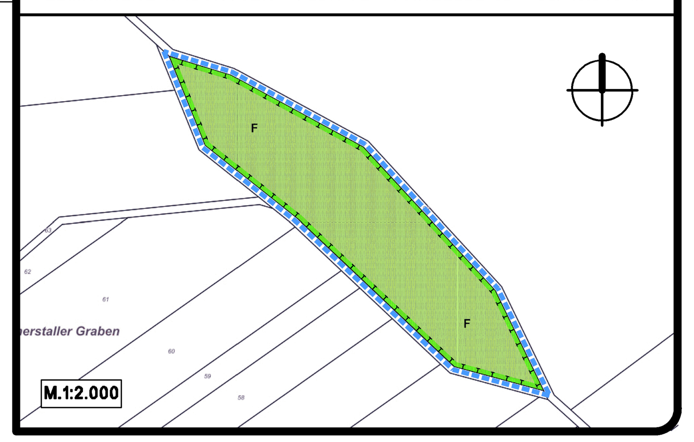
BEBAUUNGSPLAN "WEIBERDELL - TEILBEREICH II" — STADT NASTÄTTEN — VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN — M. 1:1.000



Gradientenhöhen (gemäß Straßenvorentwurfsplanung) in m ü. NHN							
01	291.758	21	278.842	41	295.535	61	286.799
02	290.732	22	278.631	42	295.516	62	287.526
03	289.706	23	278.575	43	295.246	63	292.970
04	288.677	24	278.731	44	294.726	64	293.212
05	287.523	25	279.100	45	293.956	65	293.493
06	286.168	26	279.682	46	292.937	66	293.840
07	284.613	27	280.476	47	291.667	67	294.255
08	282.870	28	281.483	48	290.246	68	294.735
09	281.191	29	282.703	49	288.824	69	295.283
10	279.946	30	284.015	50	287.494	70	295.550
11	279.155	31	285.327	51	286.608	71	297.057
12	278.818	32	286.639	52	286.197	72	298.217
13	278.887	33	287.951	53	286.220	73	299.020
14	279.021	34	289.263	54	281.080	74	299.466
15	279.143	35	290.576	55	282.344	75	299.555
16	279.217	36	291.888	56	283.506	76	299.386
17	279.241	37	293.114	57	284.360	77	299.258
18	279.216	38	294.094	58	284.980		
19	279.141	39	294.825	59	285.586		
20	279.016	40	295.305	60	286.192		

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME

GEMARKUNG NASTÄTTEN - FLUR 72 - PARZELLE 89 - ca. 10.045 m²



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,3 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o — Offene Bauweise
Baugrenze

Errichtungen 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 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
"Kindertagesstätte"

ZEICHENERKLÄRUNG

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Fuß- und Radweg
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)

Abfall (Mülltonnensammelstelle)

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
z.B. A — Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

empfohlene Grundstücksgrenze
Wirtschaftsweg
nicht eingemessener Fahrbahnrand
Teilaufhebungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Weiberdell"
Flurgrenze
Höhenschichtlinien z.B. 285 m ü. NHN

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)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die 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)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

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

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6.

Hinweis: Die Geschoßfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

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

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Ein Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.

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

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

***I.** Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Mindestdachneigung von 10° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach (nur exemplarische Aufzählung)):*

Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe: maximal 10,00 m*

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Traufhöhe: maximal 7,50 m*
- *Firsthöhe: maximal 11,00 m*

***II.** Gebäudetyp mit einseitig durchgehendem Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und maximal 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):*

Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Traufhöhe: maximal 5,50 m*
- *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,00 m*

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 9,00 m*

***III.** Gebäudetyp mit Flachdach:*

Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Gebäudehöhe: maximal 7,50 m*

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 8,50 m*

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

*Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:*

- *Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*
- *bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe).*
- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)*

*Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:*

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

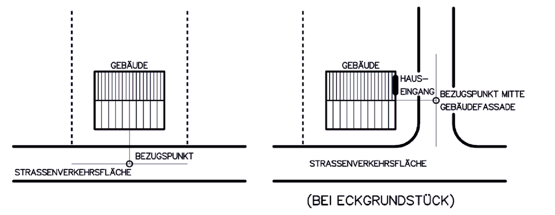


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

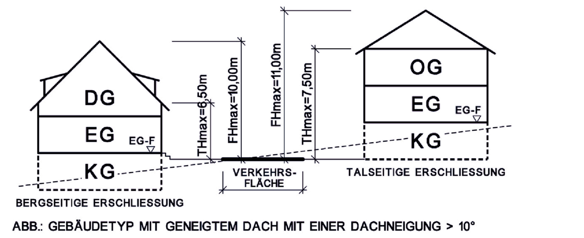


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 10°

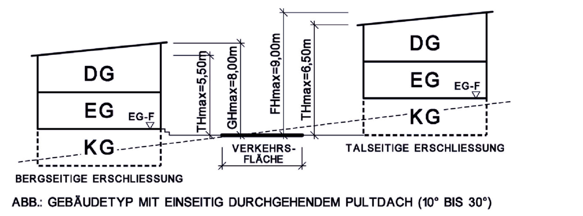


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHENDEM PULTDACH (10° BIS 30°)

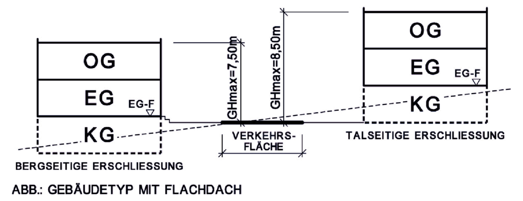


ABB.: GEBÄUDETYP MIT FLACHDACH

Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Bei Garagen und Carports muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage oder seitlicher Garagenwand mindestens 1,00 m betragen.

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, allerdings nicht innerhalb von Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließungsstraße.

6 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Ziffer 5 BauGB)

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte".

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Dachform der Haupt- und Nebenanlagen frei wählbar.

Zulässig sind auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) auf der Grundstücksfläche.

7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaus sind entsprechend maximal 4 Wohnungen zulässig.

8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziffer 11 i.V.m. Nr. 4 BauGB)

Je Baugrundstück ist jeweils nur eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge zu Garagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen oder sonstigen Grundstücksflächen zur öffentlichen Erschließungsstraße mit einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig.

Die Breite der Zufahrt wird auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Erschließungsstraße gemessen.

Ausnahmsweise dürfen zwei Zufahrten mit jeweils bis zu 3,00 m Breite angelegt werden.

Eine Erhöhung der Gesamtbreite der Grundstückszufahrt(en) von 6,00 m kann ausnahmsweise nur in Abstimmung mit der Stadt Nastätten im Rahmen einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

9 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.

10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN / MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND / ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

10.1 ORDNUNGSBEREICH A – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG

Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist ein Mulden-Wall-System zur Außengebietswasserableitung zulässig.

Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Regiosaatgut/ autochthonem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet U7 (z.B. Grundmischung und Feuchtwiese) zu entwickeln.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

10.2 ORDNUNGSBEREICH B – ÖSTLICHE GEBIETSEINGRÜNUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Innerhalb des Ordnungsbereichs B ist eine geschlossene, mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern anzulegen.

Innerhalb der Fläche des Ordnungsbereichs B ist ein offenes Ableitungssystem zur Außengebietswasserableitung zulässig (z.B. Muldensystem, ggf. kaskadenartig, Einzelheiten sind gemäß fachtechnischer Entwässerungsplanung vorzusehen).

Hinweise zur Artenauswahl: Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Sal-Weide, Schwarzer Holunder

10.3 ORDNUNGSBEREICH C – SÜDLICHE GEBIETSEINGRÜNUNG (BAUMREIHE)

Im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich C ist eine Wildobstreihe mit unterlagerter Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Dazu ist die derzeit intensiv genutzte Ackerfläche nach ggf. erforderlichen bodenverbessernden Maßnahmen mit Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet U7 einzusäen. In einem Abstand von 10 m ist je 1 Wildobstbaum zu pflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Artenauswahl Wildobst: Vogelbeere/Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium)

10.4 ORDNUNGSBEREICH D – EXTENSIVES DAUERGRÜNLAND

Der Ordnungsbereich D ist zu einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese mit lockerer Gehölzbepflanzung zu entwickeln.

Als Initialpflanzung zum Einbringen gewünschter Kräuter ist entlang des Westrandes der Fläche ein ca. 5 x 50 m großer Blühstreifen mit Regiosaatgut (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln.

Außerdem sind im südlichen Bereich der Fläche 2 Gehölzgruppen aus je 2 Bäumen und 5 Sträuchern anzulegen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Artenauswahl Bäume: Vogelbeere/Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium)

Artenauswahl Sträucher: Hasel, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Sal-Weide, Schwarzer Holunder

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juni zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

10.5 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

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

10.6 ORDNUNGSBEREICH F – MASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH

Die Fläche des Ordnungsbereich F ist zu einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese mit Altholz zu entwickeln.

Als Initialpflanzung zum Einbringen gewünschter Kräuter ist im Zentrum der Fläche ein ca. 5 x 50 m großer Blühstreifen mit Regiosaatgut (z.B. FLL RSM Regio Feldrain und Saum, UG 7, oder vergleichbar) einzusäen und zu entwickeln.

Bestandsgehölze sind zu erhalten und liegendes Totholz ist in Form von Saumstrukturen an der Südseite der Gehölzgruppen aufzuschichten.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juni zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

11.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG:

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Falle 10 Sträucher zu setzen.

ARTENAUSWAHL (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

11.2 ORDNUNGSBEREICH E – GLIEDERUNGSGRÜN:

In der Fläche des Ordnungsbereichs E ist eine Hecke mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Falle 15 Sträucher zu setzen.

ARTENAUSWAHL (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

FESTSETZUNGEN ZUM PLANERISCHEN SCHALLSCHUTZ

Für den mit Planzeichen nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB zeichnerisch abgegrenzten Bereich im Westen des Plangeltungsbereichs gelten aus Gründen des Immissionsschutzes folgende Festsetzungen:

Es wird zunächst empfohlen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 innerhalb des Bereiches der Richtwertüberschreitungen (nachts > 40 dB(A)) auf der zum landwirtschaftlichen Betrieb abgewandten Gebäudeseite (Südostseite) anzuordnen.

Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 wie Wohn- und Schlafräume innerhalb des Bereiches der Richtwertüberschreitungen (nachts > 40 dB(A)) geplant, sind Belichtungsflächen mit Ausrichtung zum weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb nur feststehend auszuführen (z.B. feste Verglasung, Glasbaustein). Alternativ können fest verglaste Vorsatzschalen vor offenbaren Fenstern eine ausreichende Pegelminderung erbringen (dies sollte jedoch im Einzelfall auf Basis einer detaillierten Planung geprüft werden).

Fenster mit Scharnieren zum Öffnen sind hier zu dem westlich gelegenen Betrieb komplett abgewandt anzuordnen. Dies gilt ganz besonders für Schlafräume in Bereichen mit Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes im Erd- und Obergeschoss.

Nur nicht schützenswerte Räume gemäß DIN 4109 und TA-Lärm können in den Plangebietsarealen mit Überschreitungen zu öffnende Fenster mit Ausrichtung zum landwirtschaftlichen Betrieb erhalten. Darunter zählen Bäder, Flure, Treppenhäuser, Küchen, Hauswirtschaftsräume. Zu beachten ist hier, dass diese Räume dann nicht unmittelbar, ohne räumliche Trennung, in einen schutzbedürftigen Raum übergehen dürfen (z. B. Wohnküche).

Hinweise: Es wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern empfohlen. Empfehlenswert ist in der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes eine zu der Lärmquelle abgewandte Winkelbauweise der Wohnhäuser, in deren Schallschatten dann ausreichender Schutz möglich ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

13.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer in folgender Spannbreite:

Dachneigungsspannbreite: 0° bis 45°

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 10° bis 30°

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei. Hierbei sind Flachdächer mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

13.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

13.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit Pultdächern, Gebäuden als Stadthaustyp (=Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk) sowie Flachdachgebäuden beträgt die talseitig frei sichtbare maximale Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der sichtbaren Außenwand.

14 OBERFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Sofern ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk realisiert wird und ebenfalls die Errichtung eines Kellergeschosses geplant ist, ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf dabei talseitig maximal 1,00 m über das künstlich geschaffene Gelände hinausragen.

15 GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Durchgrünung der Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke:

- *Anpflanzung von mindestens einem hochstämmigen Solitärbaum oder zwei hochstämmigen Obstbäumen pro Baugrundstück*
- *Anlage und Unterhaltung von 75 % der nicht überbaubauten Grundstücksflächen als Garten*
- *Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten (siehe Pflanzliste)*

Hinweis: Erdanschüttungen (z. B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.

16 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.

Hinweis: „Gefangene Stellplätze" werden hierbei nicht angerechnet.

17 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, u. ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen bis maximal 2,00 m Höhe gemäß Regelung der Landesbauordnung zulässig, jedoch dürfen diese über einer Höhe von 1,20 m nur sichtdurchlässig gestaltet werden (Sichtdurchlässigkeit mehr als 50 %). Dies gilt nicht für lebende Einfriedungen (Hecken u. ä.), hierzu bestehen keine Beschränkungen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung (§ 62 Abs. 1 Ziffer 6 LBO).

Hinweis: Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückbleiben.

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 den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 bis 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Brandschutz / Löschwasserversorgung: Nach § 15 der Landesbauordnung (LBO) müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfall unter anderem auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Fundamente der Straßenbegrenzung und Straßenbeleuchtung: Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenbegrenzung und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

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) sowie DIN 1054 (Baugrund – Sicherheits-nachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder ähnliches 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.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttat-bestände 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).

Bei Begründung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Stadt Nastätten als bienenfreundliche Gemeinde weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Bepflanzungsplan: Den Bauanträgen sollte ein Freiflächengestaltungsplan bzw. ein Bepflanzungsplan beigefügt werden.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von mindestens ca. 230 m zum westlichen Rand des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb (Hof Singhof) befindet, von dem Emissionen (insbesondere Geruch und Schall) ausgehen können, die zeitweise im Plangebiet wahrnehmbar sein können. Es handelt sich grundsätzlich um eine Vorbelastung, die in einer historisch-landwirtschaftlich geprägten Gemeinde ortsüblich sind. Im Hinblick auf die Ergebnisse eingeholter Fachgutachten wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel Immissionsschutz) bzw. die Fachgutachten selbst verwiesen.

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. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 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 an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle 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.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, diese über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die Telefonnummer 0261 6675-3032.

Segelfluggelände Nastätten: Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1.200 m nordwestlich des Segelfluggeländes Nastätten. Das Segelfluggelände verfügt über eine Betriebsgenehmigung nach § 6 LuftVG, welche uneingeschränkt zum Flugbetrieb am Tag genutzt werden kann. 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.

Der Bebauungsplan befindet sich teilweise innerhalb der oberen Übergangsfläche des Segelfluggeländeplatzes Nastätten gemäß NFL 1-1679-19 "Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Segelfluggeländen (vom 03.07.2019)" des Segelfluggeländes.

Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukrane sind daher dem LBM RLP, Fachgruppe Luftverkehr Hahn-Flughafen zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.

Aus luftrechtlicher Sicht bestehen gemäß Stellungnahme LBM RLP, Fachgruppe Luftverkehr Hahn-Flughafen, 27.09.2021 grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes.

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).

Artenliste:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris nur Sorten	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis und Sorten	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
	Zwetsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avallana	Hasel
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	zweigr. Weißdorn
Euonymus europaeas	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planunterlage: Dezember 2020).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 21.01.2021

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 22.02.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.09.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Nastätten, den ....

....
(Marco Ludwig)
Stadtbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 14.06.2021 vom Stadtrat 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 23.09.2021.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 14.06.2021 beschlossen.

Nastätten, den ....

....
(Marco Ludwig)
Stadtbürgermeister

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 von 15.04.2022 bis 23.05.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.04.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2022 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Nastätten, den ....

....
(Marco Ludwig)
Stadtbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 27.06.2022 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Nastätten, den ....

....
(Marco Ludwig)
Stadtbürgermeister

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 27.06.2022 mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und –vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Nastätten, den ....

....
(Marco Ludwig)
Stadtbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

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

Nastätten, den ....

....
(Marco Ludwig)
Stadtbürgermeister

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.

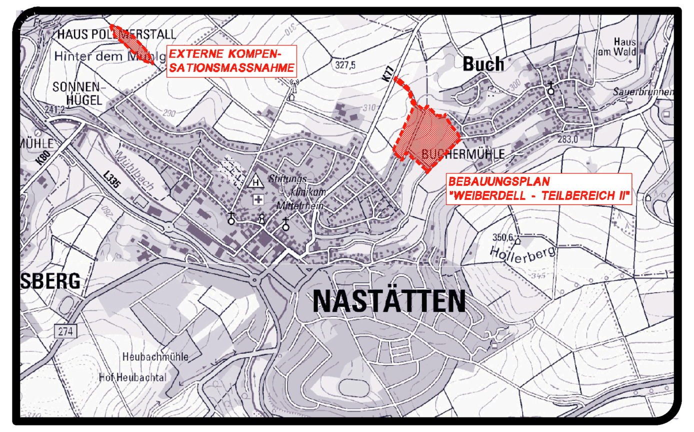
Nastätten, den ....

....
(Marco Ludwig)
Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. 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.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
10. 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.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl.I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "WEIBERDELL - TEILBEREICH II"

STADT NASTÄTTEN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 1,60x0,90=1,44m² PROJ.-NR.: 12 722 DATUM: 27.06.2022

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH