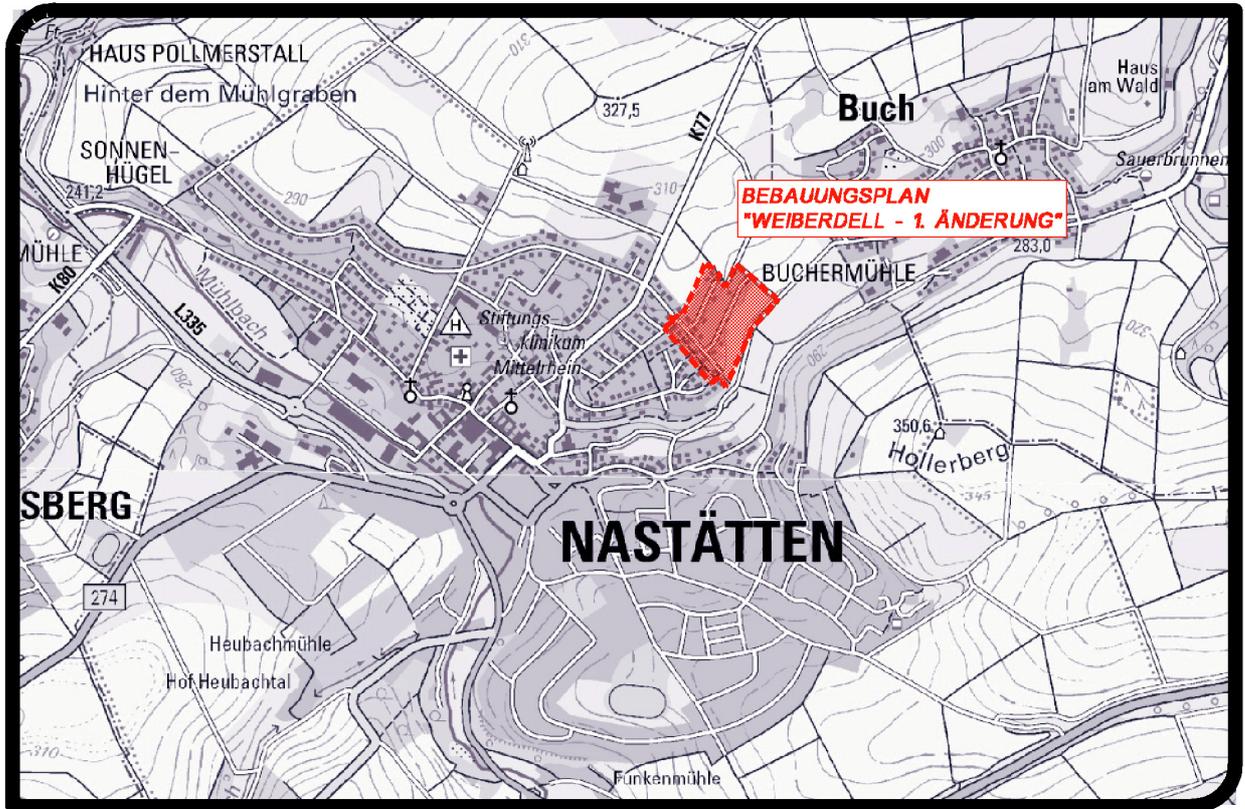


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "WEIBERDELL - 1. ÄNDERUNG"

STADT NASTÄTTEN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 792

DATUM: 20.09.2021

BEARBEITUNG:

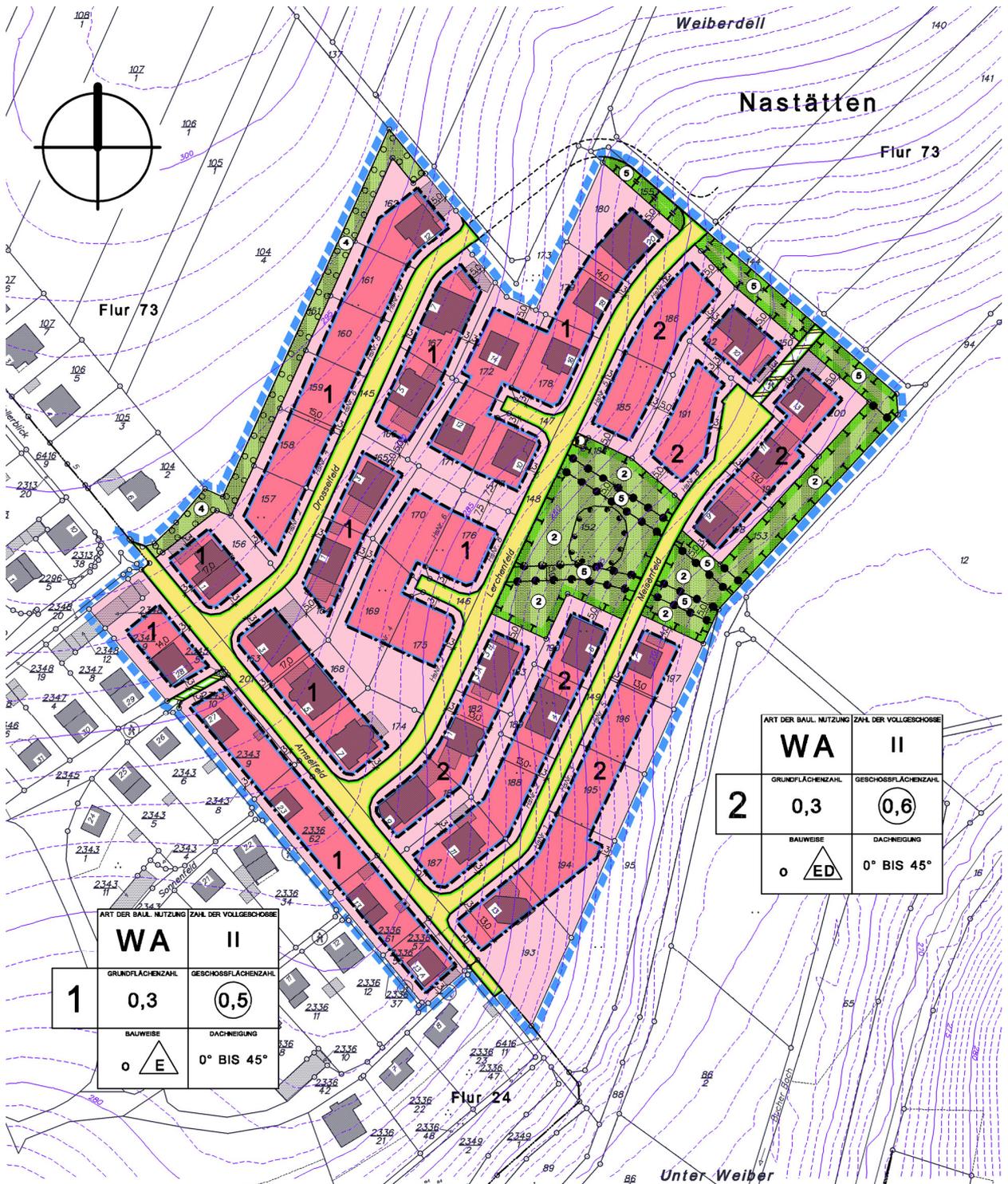
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



59283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

M. 1:2.000

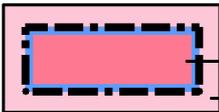
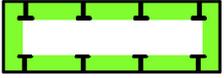
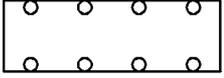
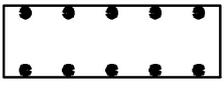


ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOßE
WA	II	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOßFLÄCHENZAHL	
1	0,3	(0,5)
BAUWEISE	DACHNEIGUNG	
o  E	0° BIS 45°	

ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOßE
WA	II	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOßFLÄCHENZAHL	
2	0,3	(0,6)
BAUWEISE	DACHNEIGUNG	
o  ED	0° BIS 45°	



ZEICHENERKLÄRUNG

	WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,3	Grundflächenzahl GRZ max.
z.B. (0,6)	Geschoßflächenzahl GFZ max.
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Fußweg
	Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität (Trafostation) –
	Öffentliche Grünfläche
	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. (2)	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. 1	Ordnungsziffer
	Wirtschaftsweg
	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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

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 im gesamten Plangebiet beträgt maximal 0,3.

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

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

Ordnungsbereich 1: *Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt maximal 0,5.*

Ordnungsbereich 2: *Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt maximal 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)

Ordnungsbereich 1: Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Ein Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Ordnungsbereich 2: 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 und (3) Nr. 2 BauNVO)

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

I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Minstdachneigung 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 Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße 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.

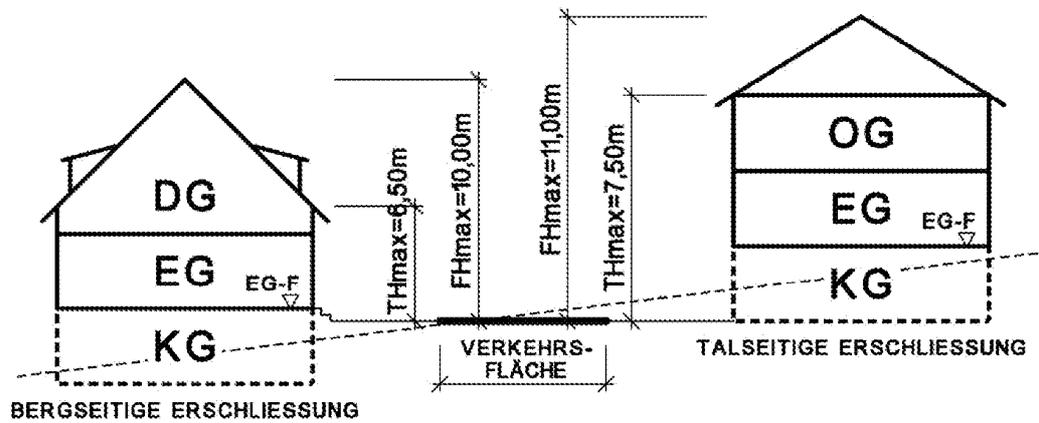


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 10°

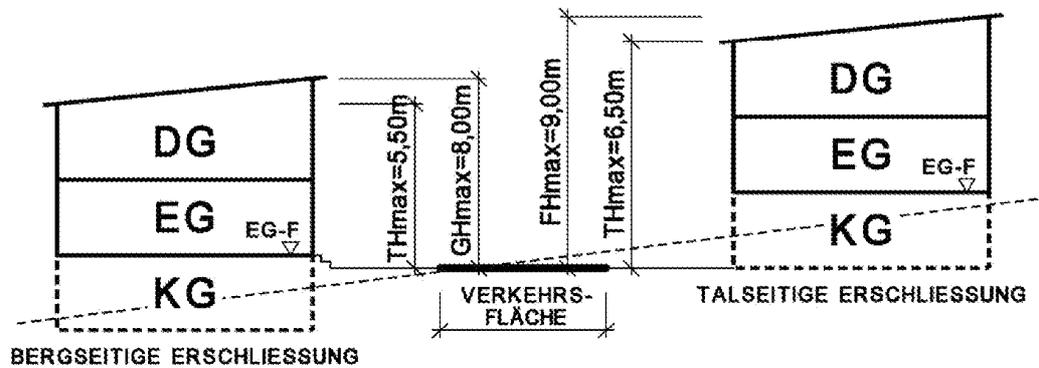


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHENDEM PULTDACH (10° BIS 30°)

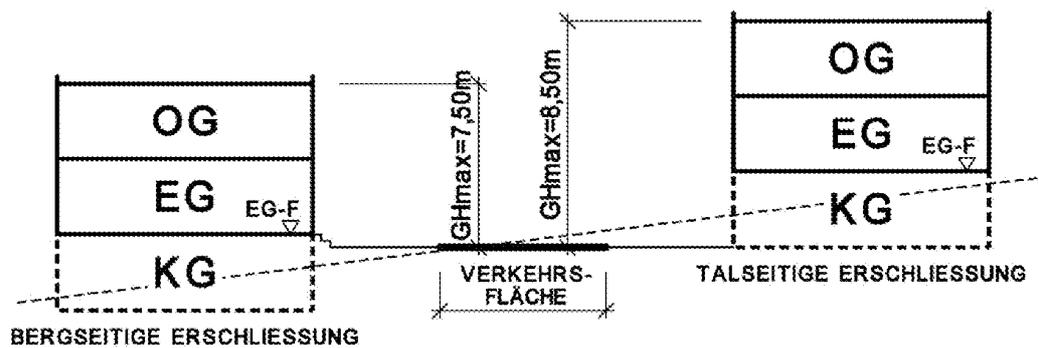


ABB.: GEBÄUDETYP MIT FLACHDACH

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Ordnungsbereich 1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Ordnungsbereich 2: Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss ein Mindestabstand von 1,00 m zur straßenseitigen Grundstücksbegrenzung (=Straßenbegrenzungslinie) eingehalten werden.

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

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaus sind entsprechend maximal 6 Wohnungen zulässig.

7 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.

8 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)

8.1 KOMPENSATIONSMASSNAHME „NR. 1“

Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes und Entwicklung von mageren Wiesen oder Weiden.

- *jährlich zweimalige Mahd mit Entfernen des Mähgutes*
- *extensive Beweidung in der Zeit von Juni bis Oktober, eine Zufütterung ist nicht gestattet*
- *kein Düngemittel und Pestizideinsatz bei der Flächenunterhaltung*

Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen an den im Plan gekennzeichneten Stellen:

Artenliste: Äpfel: Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Winterrambour; Birnen: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Madame Verte; Zwetsche: Hauszwetsche; Kirsche: Große Schwarze Knorpel

Pflanzqualität: Hochstamm mindestens 3 x verschult. Stammumfang (StU) 12 – 14 cm

Pflegehinweise: Bei den neuanzupflanzenden Bäumen ist eine Anwuchspflege durchzuführen, ebenso wie die Sicherung gegen Wildverbiss. Es sind insbesondere in den ersten 10 Jahren Erziehungs- und Erhaltungsschnitte durchzuführen.

Durchführung von Erhaltungsschnitten zur Nachhaltigen Sicherung und Entwicklung bei den vorhandenen Obstbäumen.

Entlang der Gehölzränder im Südwesten und Nordosten wird ein Saumstreifen wie im Plan dargestellt festgesetzt, der der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Zur Verhinderung der Verbuschung ist dieser Streifen im Abstand von 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

8.2 KOMPENSATIONSMASSNAHME „NR. 2“

Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes und Entwicklung von mageren Wiesen.

- *jährlich zweimalige Mahd mit Entfernen des Mähgutes*
- *kein Düngemittel und Pestizideinsatz bei der Flächenunterhaltung*

Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen an den im Plan gekennzeichneten Stellen:

Artenliste: Äpfel: Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Winterrambour; Birnen: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Madame Verte

Pflanzqualität: Hochstamm mindestens 3 x verschult. Stammumfang (StU) 12 – 14 cm

Pflegehinweise: Bei den neuanzupflanzenden Bäumen ist eine Anwuchspflege durchzuführen, ebenso wie die Sicherung gegen Wildverbiss. Es sind insbesondere in den ersten 10 Jahren Erziehungs- und Erhaltungsschnitte durchzuführen.

Erhalt und Entwicklung des Schlehengebüsches. Entlang des bestehenden Gehölzrandes wird ein 3,00 m breiter Saumstreifen festgesetzt, der der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Zur Verhinderung der Verbuschung ist dieser Streifen im Abstand von 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

8.3 KOMPENSATIONSMASSNAHME „NR. 3“

Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland und Entwicklung von mageren Wiesen.

Ansaat der Fläche mit einer Gras-/Kräutermischung.

- *jährlich zweimalige Mahd mit Entfernen des Mähgutes*
- *extensive Beweidung in der Zeit von Juni bis Oktober, eine Zufütterung ist nicht gestattet*
- *kein Düngemittel und Pestizideinsatz bei der Flächenunterhaltung*

Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen an den im Plan gekennzeichneten Stellen:

Artenliste: Äpfel: Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Winterrambour; Birnen: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Madame Verte

Pflanzqualität: Hochstamm mindestens 3 x verschult. Stammumfang (StU) StU 12 – 14 cm

Pflegehinweise: Bei den neuanzupflanzenden Bäumen ist eine Anwuchspflege durchzuführen, ebenso wie die Sicherung gegen Wildverbiss. Es sind insbesondere in den ersten 10 Jahren Erziehungs- und Erhaltungsschnitte durchzuführen.

8.4 KOMPENSATIONSMASSNAHME „NR. 4“

Anlage und Entwicklung von Strauchhecken und Saumbereichen am Rand des Baugebietes sowie Anpflanzung von Hochstämmen wie im Plan dargestellt.

Auf der Hälfte der Fläche sind Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen. Auf den nicht bepflanzten Bereichen sind magere Wiesenflächen zu entwickeln, die extensiv gepflegt werden.

Ansaat der ehemaligen Ackerflächen mit einer Gras-/Kräutermischung. Durchführung einer jährlichen Mahd mit Abtransport des Mähgutes.

- Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung
- Durchführung einer dreijährigen Pflege.

Pflanzliste Strauchhecken für die Pflanzenverteilung pro 100 m² zu bepflanzender Fläche

4 St.	<i>Acer campestre</i>	Hei 2xv. mB h 250 – 300
13 St.	<i>Corylus avellana</i>	Str 2xv. oB h 60 – 100
5 St.	<i>Carpinus betulus</i>	Hei 2xv. mB h 250 – 300
11 St.	<i>Crataegus monogyna</i>	Str 2xv. oB h 60 – 100
11 St.	<i>Lonicera xylosteum</i>	Str 2xv. oB h 60 – 100
5 St.	<i>Malus sylvestris</i>	Sol 3xv. w mB h 150 – 200
17 St.	<i>Prunus spinosa</i>	Str 2xv. oB h 60 – 100
6 St.	<i>Quercus robur</i>	Hei 2xv. mB h 250 – 300
5 St.	<i>Rhamnus catharticus</i>	Str. 2xv. oB h 60 – 100
7 St.	<i>Sambucus nigra</i>	Str. 2xv. oB h 60 – 100
9 St.	<i>Rosa canina</i>	Str. 2xv. oB h 60 – 100
7 St.	<i>Viburnum opulus</i>	Str. 2xv. oB h 60 – 100

- Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen I. Ordnung

Artenliste: Quercus robur, Tilia cordata, Acer pseudoplatanus

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 bis 4 xv. StU 1 – 20 cm

8.5 KOMPENSATIONSMASSNAHME „NR. 5“

Flächenhafte Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers aus Dachflächen und befestigten Flächen:

Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers über offene Mulden in landschaftsgerechter Bauweise mit Einbau von Kaskaden.

- *Herstellung des Grabens mit wechselnden Böschungsneigungen (1:5, 1:3) und wechselnden Sohlbreiten*
- *Verringerung der Fließgeschwindigkeit des Wassers durch Grabenaufweitungen in Verbindung mit Sohlswellen und durch punktuelle Anlage von Feuchtbermen: Faschinen von 2,00 – 3,00 m Länge (walzenförmiger Baukörper aus Naturfaserstoffen)*
- *Punktuelle Einbau von Schüttsteinen oder Findlingen: Verwendung von autochthonem Material aus umliegenden Steinbrüchen; Korngrößen der Schüttsteine für die Sohle: 16/32 mm bis 45/100 mm, Findlinge (Störsteine) in Größen von min. 60 x 60 x 60 bis 100 x 100 x 60 cm*
- *Entwicklung der Grabenfläche inklusive Uferstreifen als Sukzessionsfläche*
- *Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen I. Ordnung wie im Plan dargestellt*
- *Pflege: Im Abstand von 2 Jahren sind die Mulden im Winterhalbjahr zu entkrauten*

Artenliste: Quercus robur, Tilia cordata, Acer pseudoplatanus

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 bis 4 xv. StU 18 – 20 cm

8.6 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

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

9 ZUORDNUNG LANDESPFLERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes (Nummern: 2; 3; 4; 5) werden als Ausgleich dem Straßenbau zugeordnet.

Alle anderen im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer in folgender Spannweite:

Dachneigungsspannweite: 0° bis 45°

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannweite: 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.

10.2 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.

10.3 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.

11 OBERFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 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.

12 GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN (§ 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.

13 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.

14 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 2,0 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 Baugrundstückflächen 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung 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.

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 Konfliktatbestände 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 Begrünung 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 Schottererschüttungen 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.

Pflanzhinweise: Grundsätzlich sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nur einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Die Auswahl ist aus der nachstehenden Pflanzenliste vorzunehmen. Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,00 x 1,00 m anzupflanzen.

Der Anteil an Bäumen II. Ordnung sollte 2 % der Gesamtmenge nicht überschreiten.

Qualität des Pflanzguts: Hochstämme, H max. 3xv., StU. 16 – 18 cm; Obsthochstämme, H. min. 2xv., StU. 10 – 12 cm; Heister, 2-3 xv, 150 – 200 cm; Sträucher 2xv, 60 – 100 cm

Baumscheiben: Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,50 m x 2,50 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,00 m x 4,00 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.

Bepflanzungsplan: Den Bauanträgen sollte ein Freiflächengestaltungsplan bzw. ein Bepflanzungsplan beigegefügt 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. 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 0261-6675-3032.

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 avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	zweigr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball