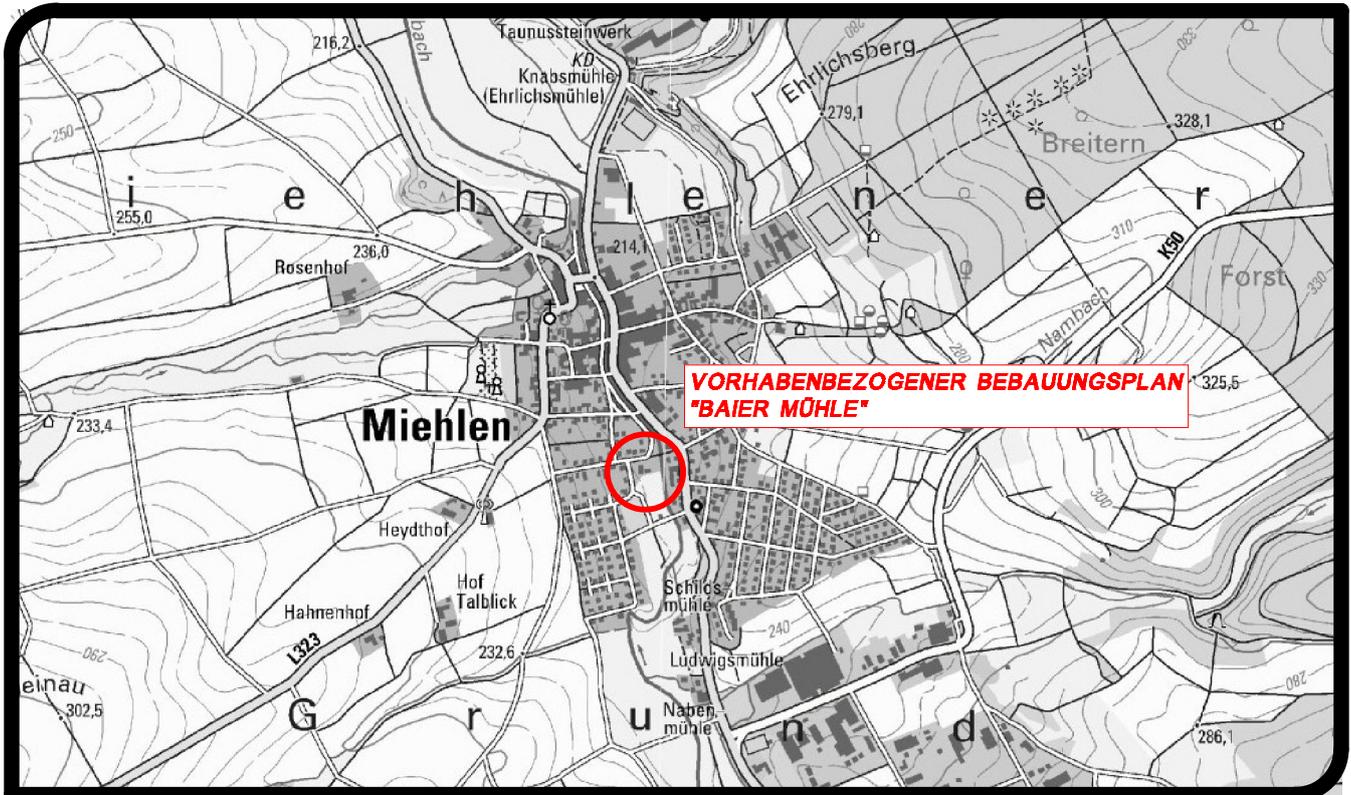


ÜBERSICHT



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BAIER MÜHLE"

ORTSGEMEINDE MIEHLEN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

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

MASSSTAB: 1:500

FORMAT: DIN A3 / A4

PROJ.-NR.: 12 611

DATUM: 19.03.2024

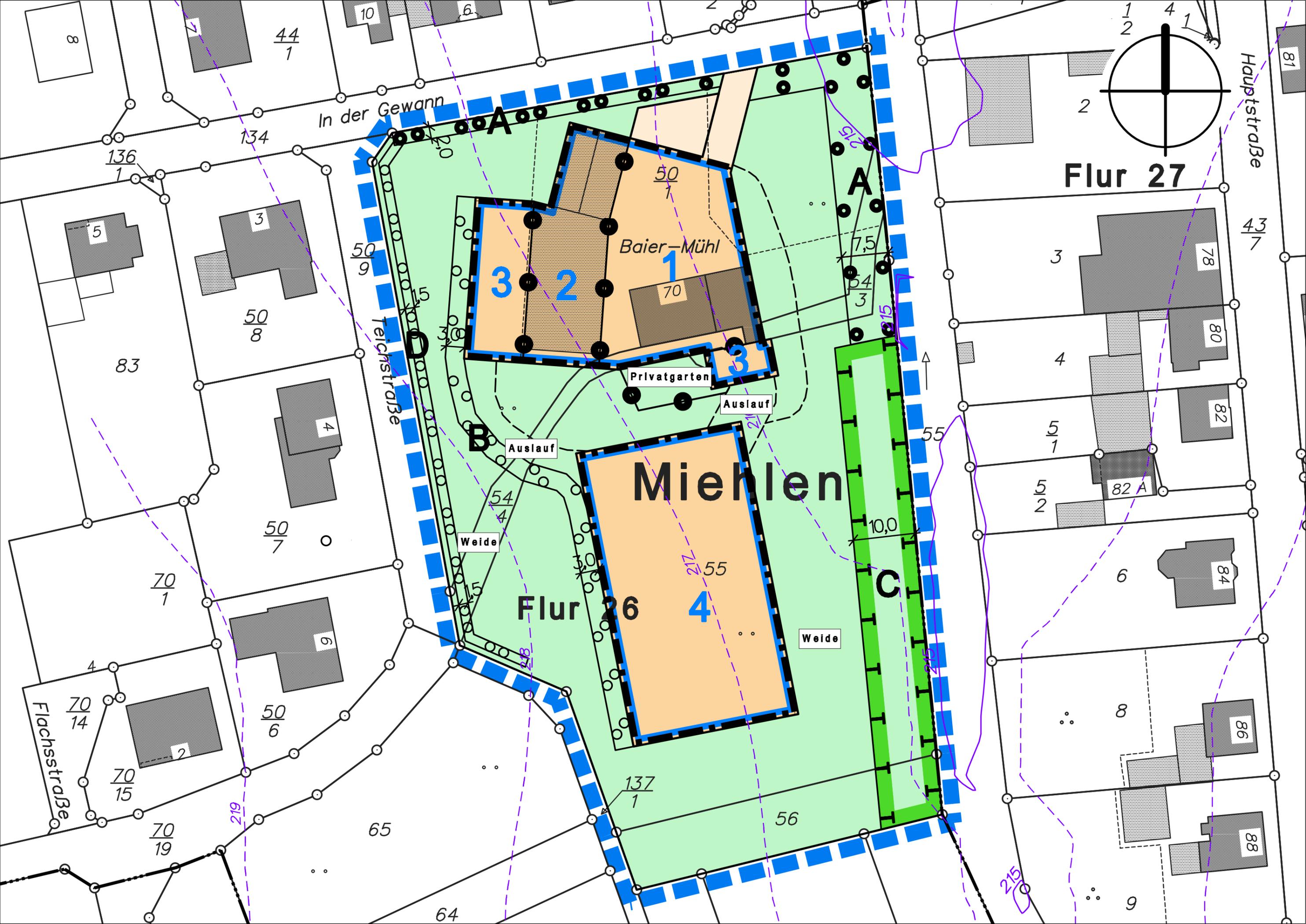
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



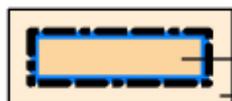
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG SO Siehe Text	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Siehe Text
ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE Siehe Text	ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE Siehe Text
BAUWEISE O	DACHFORM 10° bis 40°

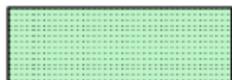
ZEICHENERKLÄRUNG



SO = Sondergebiet "Pferdehof"
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze



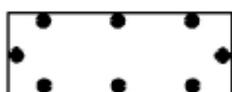
Private Grünfläche



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. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. **1**

Ordnungsziffer



Flurgrenze



Höhenschichtlinie z.B. 215 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 –15 BauNVO) SOWIE ZULÄSSIGKEITEN (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und § 1 (4) bis (9) BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen:

1. Wohnnutzung
2. Stallungen
3. Paddock
4. Reitplatz
5. Futterstelle
6. Weide- und Koppelnutzung
7. Hof-, Park- und Stellplatzflächen

Der jeweiligen Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine höherrangigen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen (z.B. § 31 LWG, § 22 (1) LStrG). Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

Eine weitergehende Konkretisierung der Zulässigkeiten erfolgt nachfolgend für die einzelnen Ordnungsbereiche:

Ordnungsbereich 1 (Wohngebäude): *Zulässig ist 1 Wohngebäude (als Hauptgebäude) mit Hof-, Park- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.*

Ordnungsbereich 2 (Stall- und Nebengebäude): *Zulässig sind Stall- und Nebengebäude zur Hobby-Pferdehaltung (bis max. 6 Pferde).*

Ordnungsbereich 3 (Sonstige zweckgebundene Nutzungen): *Zulässig sind sonstige zweckgebundene Nutzungen zur Hobby-Pferdehaltung (z.B. Paddock und Futterstelle) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO. Eine Überdachung der Futterstelle ist bis max. 15 m² zulässig.*

Ordnungsbereich 4 (Reitplatz): Zulässig ist ein Reit- und Wälzplatz (Sandplatz) ohne Überdachung. Ebenfalls sind Auslauf- / Wegebereiche für Pferde zulässig.

Im Bereich der festgesetzten **privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“** sind freiflächengebundene Nutzungen in Form von Weide- und Koppelnutzungen zulässig. Ebenfalls sind Auslauf- / Wegebereiche für Pferde zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRÖSSE DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Ordnungsbereich 1 (Wohngebäude): Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt insgesamt max. 194 m². Die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen beträgt max. 800 m².

Ordnungsbereich 2 (Stall- und Nebengebäude): Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 415 m². Die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen beträgt max. 415 m².

Ordnungsbereich 3 (Sonstige zweckgebundene Nutzungen): Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 15 m². Die zulässige Grundfläche aller beanspruchten Flächen (d.h. Paddock und Futterstelle) beträgt max. 266 m².

Ordnungsbereich 4 (Reitplatz): Die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlage (Sandplatz) beträgt max. 800 m².

2.2 GRÖSSE DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1 (Wohngebäude): Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 194 m².

Ordnungsbereich 2 (Stall- und Nebengebäude): Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 415 m².

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

Ordnungsbereich 1 (Wohngebäude): Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

Ordnungsbereich 2 (Stall- und Nebengebäude): Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Ordnungsbereich 1 (Wohngebäude): Es sind maximal 3 Wohnungen im Wohngebäude zulässig.

4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE „WEIDE“ (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt.

Lücken in der Vegetationsdecke sind durch Nachsaat (1x25kg/ha in 4 Jahren) oder durch Übersaat (2x jährlich 5kg/ha) zu schließen. Dazu ist autochthones Saatgut ohne Klee zu verwenden.

Pflanzen, die nicht gefressen werden, sind durch Nachmahd einzudämmen. Der Kot ist abzusammeln.

Hinweise: Die Grasnarbe ist vor Zerstörung zu schützen. Mineralische und sonstige organische Düngung ist unzulässig.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

5.1 RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und breitflächig zu versickern.

5.2 ORDNUNGSBEREICH C - ENTWICKLUNG UND PFLEGE EINES ARTENREICHEN KRAUTSAUMS (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Die Fläche des Ordnungsbereiches C ist als extensiv genutzter, artenreicher und gewässerbegleitender Krautsaum zu entwickeln.

Dazu ist die Fläche ein- bis maximal zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei nicht vor Anfang Juli erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

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

6.1 ORDNUNGSBEREICH A - ERHALTUNG DER RANDLICHEN EIN- GRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Die Fläche des Ordnungsbereich A ist als Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Arten zu ersetzen. Die standortfremden Nadelbäume können auch durch heimische Laubbäume und Sträucher ersetzt werden.

6.2 ORDNUNGSBEREICH B RANDLICHE EINGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Im Ordnungsbereich B ist eine randliche Eingrünung standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 1 Baum 2. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten.

Artenauswahl Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche;

Artenauswahl Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

6.2 ORDNUNGSBEREICH D RANDLICHE EINGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Im Ordnungsbereich D ist eine randliche Eingrünung standortgerechten heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Gehölze sind durch Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten.

Artenauswahl Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

6.4 ANPFLANZEN VON SCHATTENBÄUMEN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche „Weide“ sind min. 5 Schattenbäume zu pflanzen (Bäume 2. Größenordnung, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume).

Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss, Abschaben, etc. zu schützen. Hierzu ist eine Einzäunung der Bäume in hinreichendem Abstand vorzunehmen.

7 ZUORDNUNG LANDESPFLERGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu hundert Prozent dem Ausgleich des privaten Eingriffs durch das vorliegende Vorhaben zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

8.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG

Zulässig sind für Wohngebäude sowie Stallungen nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° bis 40°.

Untergeordnete Gebäudeteile und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

8.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Zur Dacheindeckung sind in Anpassung an das regionstypische Landschaftsbild und die Bestandssituation nur dunkelfarbige Dacheindeckungen (schieferfarben, anthrazit, rotbraun) zulässig.

Es sind nur Dacheindeckungen zulässig, die annähernd den folgenden Farbtönen entsprechen (in Anlehnung an das RAL-Farbprogramm): RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7022, 7024, 7026, 7043, 8004, 8007, 8012, 8015, 8019, 9011.

9 EINFRIEDUNGEN

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

***Private Grünfläche „Weide“:** Die im Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Einzäunung ist zulässig. Soll diese zukünftig wesentlich geändert oder entfernt werden gilt:*

Einfriedungen sind nur als Weideholzzaun zulässig. Einfriedungen sind in der Farbgebung nur mit Braun- und Grüntönen zulässig.

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 unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder einer Zisterne zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Artenschutzrechtliche Hinweise: 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).

Vor Beginn von Entkernungs- oder Abrissarbeiten oder dem Dachausbau sollten die Bestandsgebäude auf Vorkommen und insbesondere auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen sowie anderer geschützter wildlebender Tierarten untersucht werden.

Es wird empfohlen bisher unverputzte Bruchstein- und Fachwerkfassaden oder Fassaden mit großflächig beschädigtem Putz weiterhin unverputzt zu lassen, um potentielle Hohlräume für Fledermäuse und andere Nischenbewohner zu erhalten. Sollen bisher unverputzte Fassaden verschlossen werden, sind die Fassaden vor Beginn der Ausführungsprozesse auf Vorkommen von Fledermäusen oder anderen geschützten Arten hin zu untersuchen.

Bei Entdeckung besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen von Baumaßnahmen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen. In diesem Fall sind die Planungs- und Ausführungsprozesse ggf. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere veranlasst werden.

Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse: Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Mühlbach an (Gewässer II. Ordnung). Nach § 31 (1) Nr. 1 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz sind bei einem Gewässer 2. Ordnung (hier: Mühlbach) für alle Maßnahmen bzw. bei der Errichtung, dem Betrieb und der wesentlichen Veränderungen von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, welche sich weniger als 40 m von der Uferlinie des Gewässers befinden, eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

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 DIN19731 (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)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Denkmalschutz: Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

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. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Dies unter der Prämisse, dass keine anderweitigen Gründe dem entgegenstehen.

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).