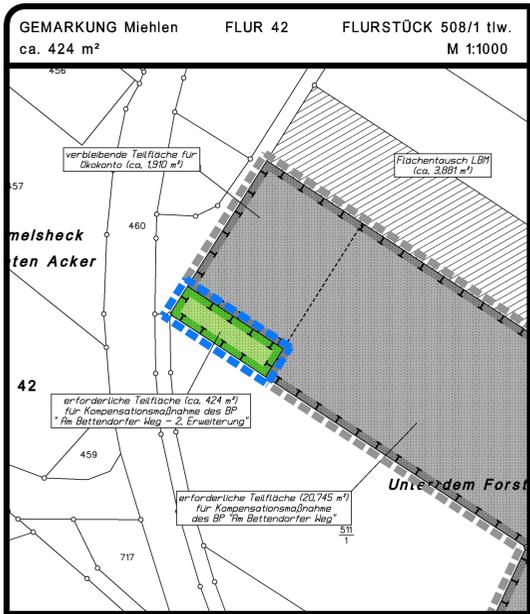




KOMPENSATIONSFLÄCHE



TEXTFESTSETZUNGEN

3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25A BauGB)

ORDUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG
Zur randlichen Eingrünung sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen je ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang):
Sträucher: Roter Hatriegel, Hasel, Hundsrose, Schwarzer Holunder;
Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

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

4.1 ORDUNGSBEREICH B - PRIVATE GRÜNLÄCHE - ENTWICKLUNG EXTENSIVS GRÜNLAND MIT OBSTBAUMREIHE (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs B ist eine Obstbaumreihe mit unterlagerter Extensivwiese anzulegen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 7 Laubbäume aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche sind Erdmulden zur Rückhaltung und / oder Versickerung anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers zulässig.

Herstellung- und Pflegehinweise: Die Fläche ist vor der Einsaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umflügen, grubben etc.). Alternativ ist zur Ausagerung auch eine erneute Getreidesaat möglich – in der Wachstumsperiode ist bereits auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten. Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräsern und Kräutern zu verwenden (Regioaatgut aus dem für die Region relevanten Ursprungsgebiet).

Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erreicht. Dabei ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Die zu pflanzenden Laubbäume sind in einem gleichmäßig verteilten Abstand auf die Länge des Ordnungsbereichs verteilt zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Laubbäume muss einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm sowie eine dreifache Verpflanzung aufweisen. Die Baumscheibe ist in den ersten drei Jahren mechanisch offen zu halten.

Die Maßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin im Herbst nach der Baufeldfreimachung abzuschließen.

Artenauswahl Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weiden (*Salix spec.*), Kugelahorn (*Acer platanoides 'Globosum'*), Kugel-Esche (*Fraxinus excelsior 'Nana'*), Kugel-Winter-Linde (*Tilia cordata 'Green Globe'*)

Artenauswahl Streuobst: Apfel, Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

Artenauswahl Wildobst: Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser 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 Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Teilentsorgung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsmehrwärkern Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Artenschutzrechtliche Hinweise: Bei Begrünung der Freiflächen 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.).

Dachbegrünung: Es wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

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.

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

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfaltungen, 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 landschaftsplanung-koblenz@dkp.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.

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

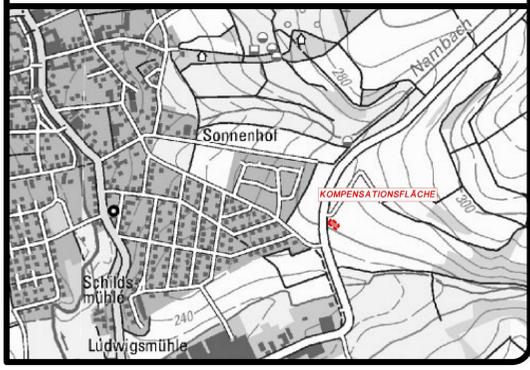
Höhenschutz: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022).

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom 21.05.2024.) Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 2 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanV90). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Nörtershausen, den 29.11.2024 Karst Ingenieure GmbH	2 Aufstellungsbeschluss Der Ortsgemeinderat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht. Miehlen, den Ortsbürgermeister
3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am vom Ortsgemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen. Miehlen, den	4 Förmliche Beteiligung Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen und 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 bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Miehlen, den Ortsbürgermeister
5 Satzungsbeschluss Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Miehlen, den	6 Genehmigung Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungsplan genehmigt. Miehlen, den
7 Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebensonderlicher Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Plansaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass für die Normgebung gesetzlich vorgesehene Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausfertigt. Miehlen, den	8 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Miehlen, den Ortsbürgermeister

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 26. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387), neugefasst am 08. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 119), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2365), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 und 5 BauGB)**
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche wird als **Gemeinbedarfsfläche** gemäß § 9 (1) Ziffer 5 festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Sozialen Zwecken dienende Nutzungen – Kindertagesstätte“.
Zulässig sind im Plangebiet auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 21a BauNVO)**
 - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.
Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, befestigten Hofflächen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,6 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).
 - ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**
Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

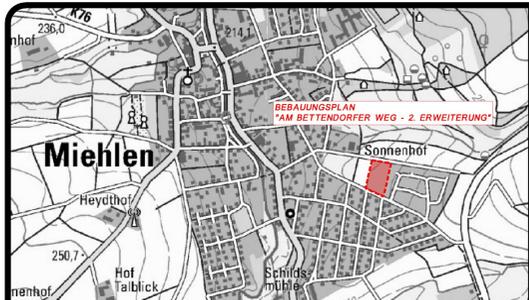
ZEICHENERKLÄRUNG

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- GB = Flächen für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke)
 - Besondere Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- z. B. 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Bauweise frei
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle / öffentliche Parkplätze)
 - 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)**
- Stromversorgung (Transformatorstation)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- private Grünfläche

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortabweichungen im Meterbereich sind zulässig)
 - Ordnungsbereich für die Landespflege
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- Flurgrenze
 - Höhenschichtlinien z.B. 235 m ü. NNH

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "AM BETTENDORFER WEG - 2. ERWEITERUNG"

ORTSGEMEINDE MIEHLEN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

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

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,18x0,60=0,71m² PROJ.-NR.: 13 002 DATUM: 03.02.2025

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STADTEBAU | VERKEHRSWESEN | LANDSCHAFTSPLANUNG

68263 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9338-0
TELEFAX 02605/9338-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de