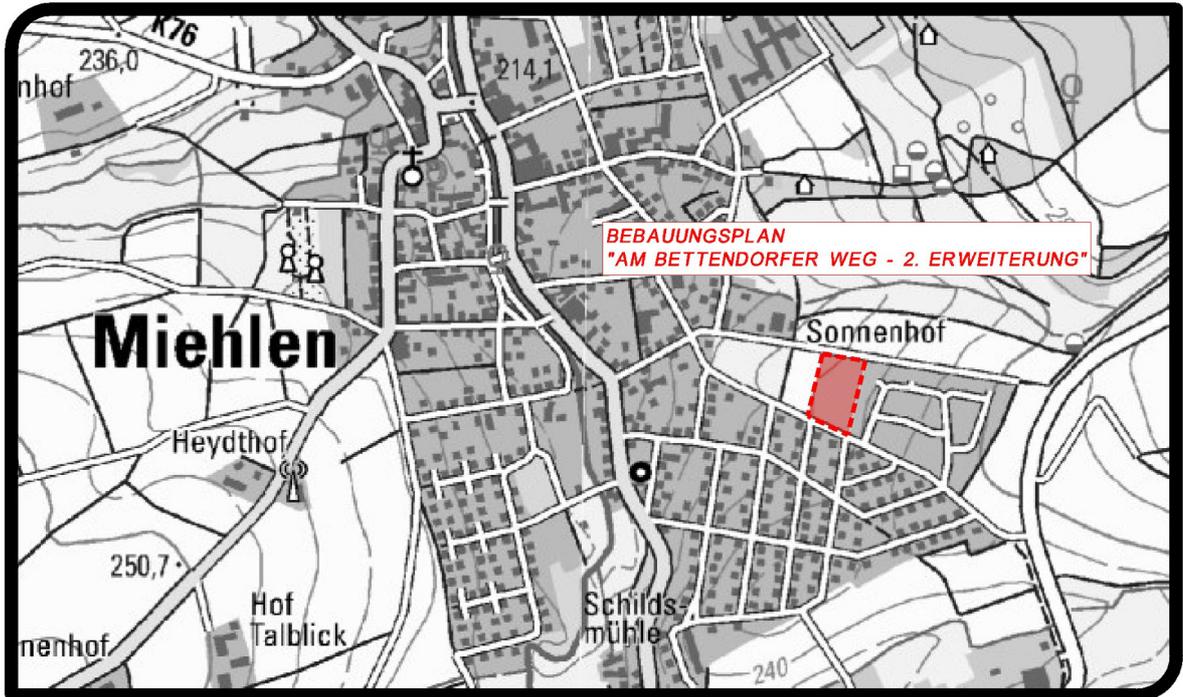


# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "AM BETTENDORFER WEG - 2. ERWEITERUNG"

ORTSGEMEINDE MIEHLEN  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

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

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4/A3

PROJ.-NR.: 13 002

DATUM: 03.02.2025

BEARBEITUNG:

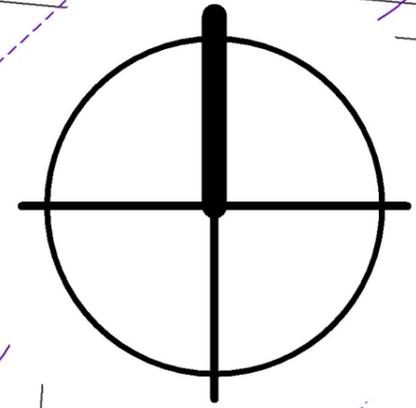
**KARST** INGENIEURE GMBH

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

# Miehlen



Bettendorfer Straße

Holderbacher Straße

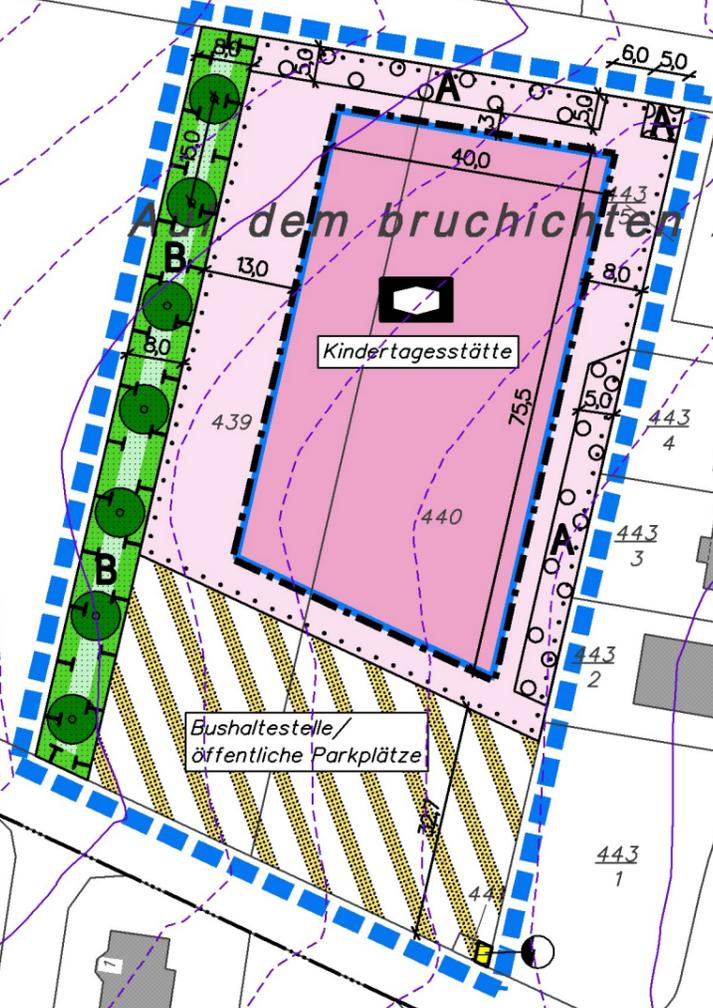
Flur 27

Flur 8

dem bruchichten Acker

Kindertagesstätte

Bushaltestelle/  
öffentliche Parkplätze

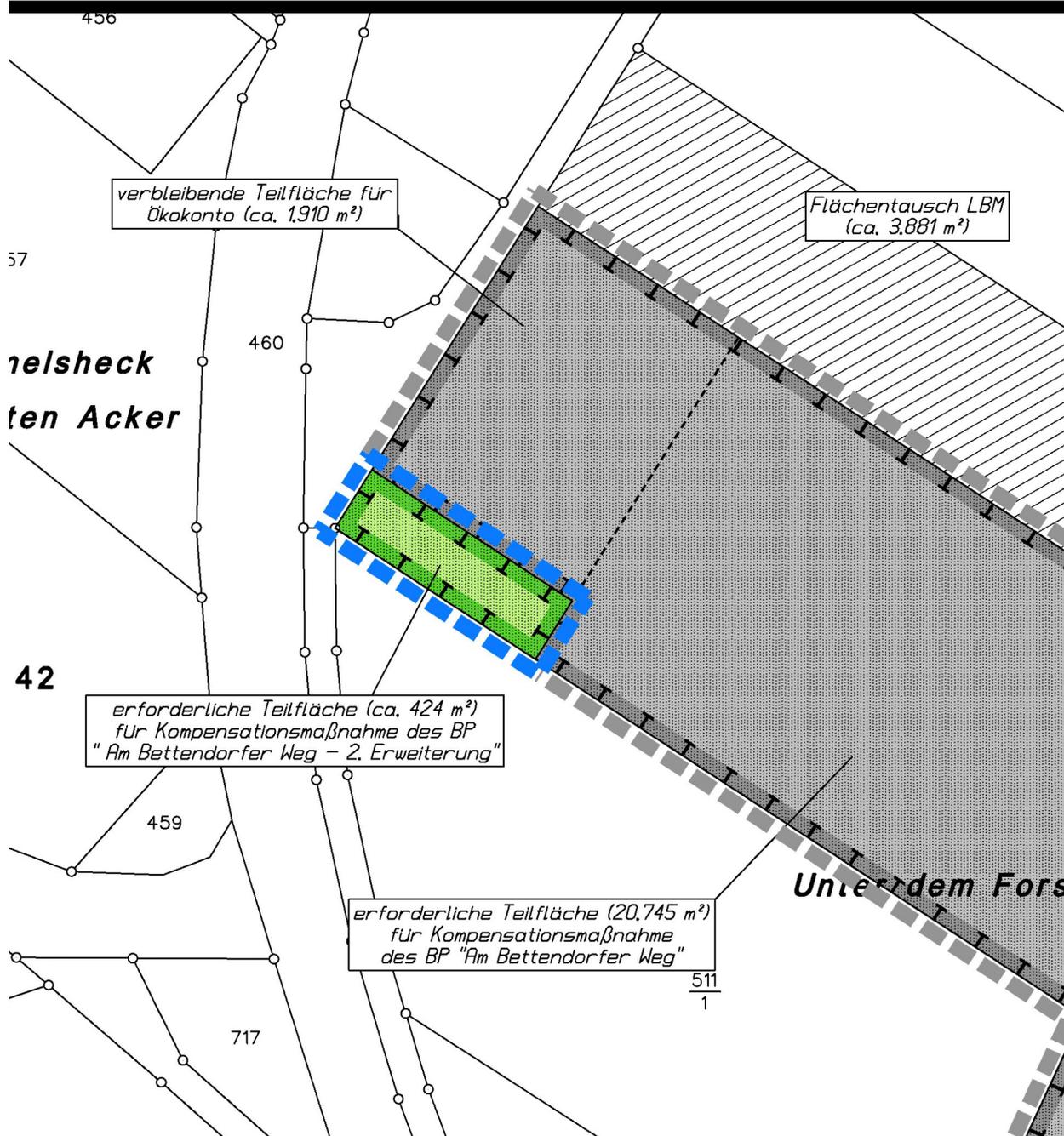


# KOMPENSATIONSFLÄCHE

GEMARKUNG Miehlen  
ca. 424 m<sup>2</sup>

FLUR 42

FLURSTÜCK 508/1 tlw.  
M 1:1000



# ÜBERSICHT

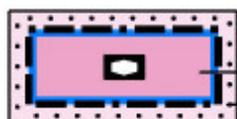


## NUTZUNGSSCHABLONE

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

## ZEICHENERKLÄRUNG

### 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)



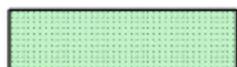
Straßenbegrenzungslinie

### 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)



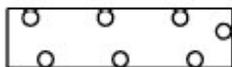
Stromversorgung (Transformatorstation)

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche

**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)

z.B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege

**Sonstige Planzeichen**

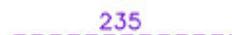


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Sonstige Darstellungen**



Flurgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 235 m ü. NHN

# TEXTFESTSETZUNGEN

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 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.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 21a BauNVO)

#### 2.1 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).

#### 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

### **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 Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, 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 ORDNUNGSBEREICH B - PRIVATE GRÜNFLÄCHE - ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRÜNLAND MIT OBSTBAUMREIHE (§9 (1) ZIFFER 20 BAUGB)**

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereiches 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.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Fläche ist vor der Einsaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umpflügen, grubbern etc.). Alternativ ist zur Aushagerung auch eine erneute Getreideansaat 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 (Regiosaatgut aus dem für die Region relevanten Ursprungsgebiet).

Das Ziel einer extensiven Wiesenutzung 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 pyraster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).

#### 4.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

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

## HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken 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 archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

**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.

**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)

