

Stadt Nastätten Verbandsgemeinde Nastätten

Bebauungsplan „Römerstraße/Hoster“

Textfestsetzungen

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: August 2024

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Nastätten



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **ein Urbanes Gebiet mit drei Ordnungsbereichen MU1, MU2 und MU3** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete (MU) (§ 6a (2), (3) und (4) BauNVO)

Zulässig im Urbanen Gebiet sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4) bis (9) sowie § 6a (4) BauNVO

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Einschränkungen sind zulässig:

- Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **nahversorgungsrelevanten** Hauptsortiment gemäß der „Nastätter Liste“¹ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nastätten von unter 500 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Innerhalb des Plangebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **nahversorgungsrelevanten** Hauptsortiment gemäß der „Nastätter Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nastätten zwischen 500 m² und 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Innerhalb des Plangebiets sind großflächige Betriebseinheiten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) mit einem **nahversorgungsrelevanten** Hauptsortiment gemäß der „Nastätter Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nastätten unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem **zentrenrelevanten** Hauptsortiment gemäß der „Nastätter Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nastätten von bis zu 100 m² Verkaufsfläche sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem **zentrenrelevanten** Hauptsortiment gemäß der „Nastätter Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nastätten zwischen 100 m² und 800 m² Verkaufsfläche sind nur im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten** Hauptsortimenten gemäß der „Nastätter Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nastätten zwischen 100 m² und 800 m² Verkaufsfläche sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

¹ Die „Nastätter Liste“ / Sortimentsliste zum Zentrenkonzept der Stadt Nastätten ist den Hinweisen zu entnehmen und Bestandteil der Festsetzungen.



Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 6a (3) S.1 Nr.1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Platzfläche

Zulässig sind alle einem Stadtplatz zugehörigen Gestaltungselemente, z.B. Sitzbänke, Pergolen, Beleuchtung oder Wasserspiele.

Zufahrt Stellplatzanlage

Zulässig sind alle für Verkehrsflächen erforderlichen Elemente wie z.B. Schranken oder Beleuchtung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den Ordnungsbereichen bis zu:

Ordnungsbereich	Grundflächenzahl
MU1	0,8
MU2	0,3
MU3	0,8

Die zulässige Grundfläche kann im gesamten Plangebiet durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf ein Maß von bis zu 1,0 überschritten werden.



1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt in den Ordnungsbereichen bis zu:

Ordnungsbereich	Vollgeschosszahl
MU1	III
MU2	III
MU3	II

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) definiert.

Oberer Bezugspunkt

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

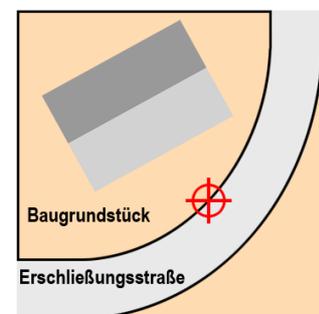
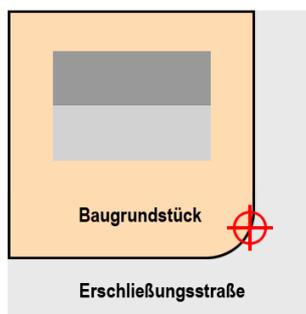
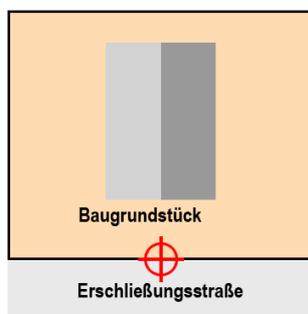
Die Traufhöhe wird - vom unteren Bezugspunkt ausgehend - gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der höchste Punkt der Attika.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

Ordnungsbereich	Maximale Gebäudehöhe	Bei einer Dachneigung von
MU1	13,5	20° - 45°
MU2	13,5	20° - 45°
MU3	12,0	20° - 45°



Ordnungsbereich	Maximale Gebäudehöhe	Bei einer Dachneigung von
MU1	10,0	0° - kleiner 20°
MU2	10,0	0° - kleiner 20°
MU3	10,0	0° - kleiner 20°

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baulinien und Baugrenzen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Flächenfestsetzungen gem. 15.3 PlanZV zulässig.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind zu übererden oder mit einer Dachbegrünung zu versehen.

1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 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 6,00 m zulässig. Die Breite der Zufahrt wird auf der Flurstücksgrenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Erschließungsstraße gemessen.

Ausnahmsweise dürfen zwei Zufahrten mit jeweils 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.



1.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Solarfestsetzung

Bei Errichtung eines Neubaus und bei grundlegender Dachsanierung² mit jeweils mehr als 50 m² Nutzfläche³ und einem bestehenden Anschluss an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung ist auf den Solarinstallations-Eignungsflächen⁴ eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche.

Ersatzweise zu Photovoltaikanlagen kann auch eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Besteht eine Festsetzung zur Dachbegrünung, so ist diese mit der vorliegenden Solarfestsetzung in Einklang zu bringen.

1.8 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundrissorientierung

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist bei der Errichtung und Neustrukturierungen von Gebäuden aufgrund des Überschreitens des Schwellenwertes zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag durch Verkehrslärm (Vgl. Planzeichnung „Schallschutzmaßnahmen“, Bereich M1) eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung befinden. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn durch die Errichtung von baulichen Maßnahmen wie bspw. verglaste Loggien / (verschiebbare) Glaselementen die Einhaltung des o. g. Wertes erreicht werden kann. Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des in der Planzeichnung (Karte „Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109“) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche

² Definiert über §3 Nr.9 LSolarG Rheinland-Pfalz

³ Definiert über §3 Nr.10 LSolarG Rheinland-Pfalz

⁴ Definiert über §3 Nr.11 LSolarG Rheinland-Pfalz



Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts (Vgl. Planzeichnung „Schallschutzmaßnahmen“ Bereich M2) zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Schutz der Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor belästigenden Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms sind in Bereichen, in denen tags⁵ ein Beurteilungspegel > 64 dB(A) erreicht werden (Vgl. Planzeichnung „Schallschutzmaßnahmen“ Bereich M3) Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten von Wohnnutzungen unzulässig. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel < 64 dB(A) vorliegt, der Außenwohnbereich über weitere Flächen verfügt, die diesen Wert unterschreiten oder der Außenwohnbereich nicht zu der Wohnfläche der Wohnung angerechnet wird. Die Einhaltung dieses Wertes kann bspw. durch die Errichtung eines Wintergartens /verglaste Loggien / Glaselementen erreicht werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

⁵ Zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde⁶ Metallteile, Kunststoffteile, Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dachüberstände sowie Dachaufbauten (Gauben) deckungsgleich zu errichten. Im Hinblick auf die Bauflucht dürfen Doppelhaushälften maximal um 3,00 m versetzt errichtet werden.

2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 0° bis 45°.

Bei Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° bis 30° zulässig.

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 10° sind mit mindestens extensiven Dachbegrünungen einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu versehen.

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.

Dacheindeckung und Dachfarben

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild von Nastätten vorhandene Eindeckung anzupassen.

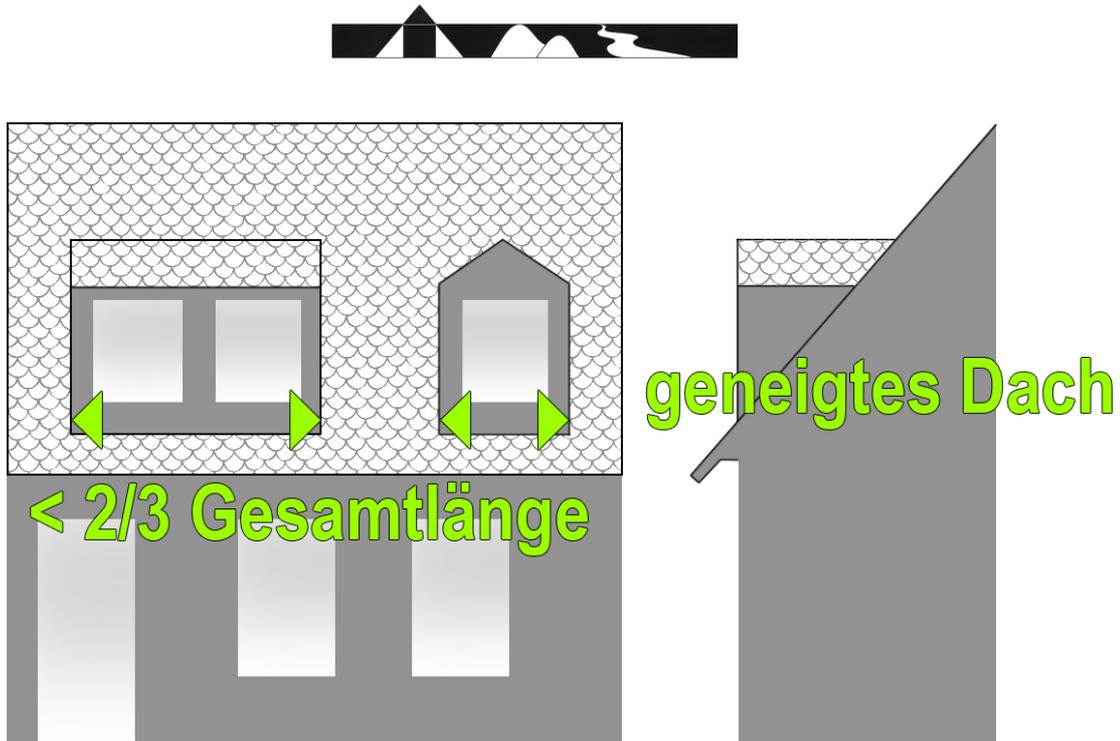
Die Dachfläche des Hauptgebäudes ist einheitlich herzustellen, d.h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünungen, Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer. Bei Flachdächern dürfen diese Anlagen nicht über die Attika hinausragen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite (festgelegt über die Außenwände) einnehmen.

⁶ Als spiegelnd gelten Oberflächen, die eine überwiegend „gerichtete Reflexion“ aufweisen. Ein praktisches Beispiel ist der namensgebende Spiegel. Nur sehr glatte Oberflächen können eine Spiegelwirkung entfalten.



Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht

Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer (Dachneigungen geringer als 10°).

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über die Attika hinausragen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen, zu verwenden.

2.4 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg, öffentliche Parkfläche, Platzfläche, Zufahrt Stellplatzanlage) dürfen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m blickdicht (>50% Flächendeckung) gestaltet werden. Dies gilt nicht für lebende Einfriedungen.

Allgemein unzulässig sind flächige Verkleidungen mit Kunststoffen und Metallblechen.



2.5 Abfallbehälterplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je 8 angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und langfristig zu entwickeln.



4. Hinweise

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den 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 - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach §44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in §39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf §24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude). Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.



Werbeanlagen- und Automatenatzung

Es wird auf die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Nastätten in der jeweils rechtsgültigen Verfassung verwiesen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Farbe der Fassade

Die farbige Gestaltung der Fassaden soll sich harmonisch ins Ortsbild einpassen.

Ausschluss von Schottergärten/insektenfreundliche Gartengestaltung

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.

Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälterplätze

Fahrradabstellanlagen und Abfallbehälterplätze sollen gegen Einblicke abgeschirmt werden. Sie sollen entweder in Bauteile integriert, durch eine Hecke oder Rankgerüst eingegrünt oder mit einer Holzverkleidung versehen werden.

Regensammelbehälter sollen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin errichtet werden, sondern unterirdisch oder auf der Rückseite der Gebäude angeordnet werden.

Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten

Für die Stadt Nastätten wurde im Jahr 2017 ein „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten“ beschlossen. Das Plangebiet vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Die Vorgaben des Konzepts sind in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Nachstehend ist die „Nastätter Liste“ aufgeführt, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist.

Weiterführende Informationen sind der Begründung zu entnehmen.



Nahversorgungsrelevante Sortimente	- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
	- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)
Zentrenrelevante Sortimente	- Baby- / Kinderartikel
	- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
	- Blumen
	- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
	- Einrichtungszubehör, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
	- Haushaltwaren / Glas / Porzellan
	- Kunst / Antiquitäten
	- Musikalienhandel
	- Optik, Augenoptik / Akustik
	- Spielwaren,
- Sportartikel	
- Uhren / Schmuck	
Nichtzentrenrelevante Sortimente	- Baumarktsortimente / Baustoffe
	- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
	- Foto, Bild- und Tonträger
	- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut
	- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
	- Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe
	- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel
	- Tapeten, Bodenbeläge / Teppiche
	- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere	

Sortimentsliste zum Zentrenkonzept der Stadt Nastätten („Nastätter Liste“)⁷

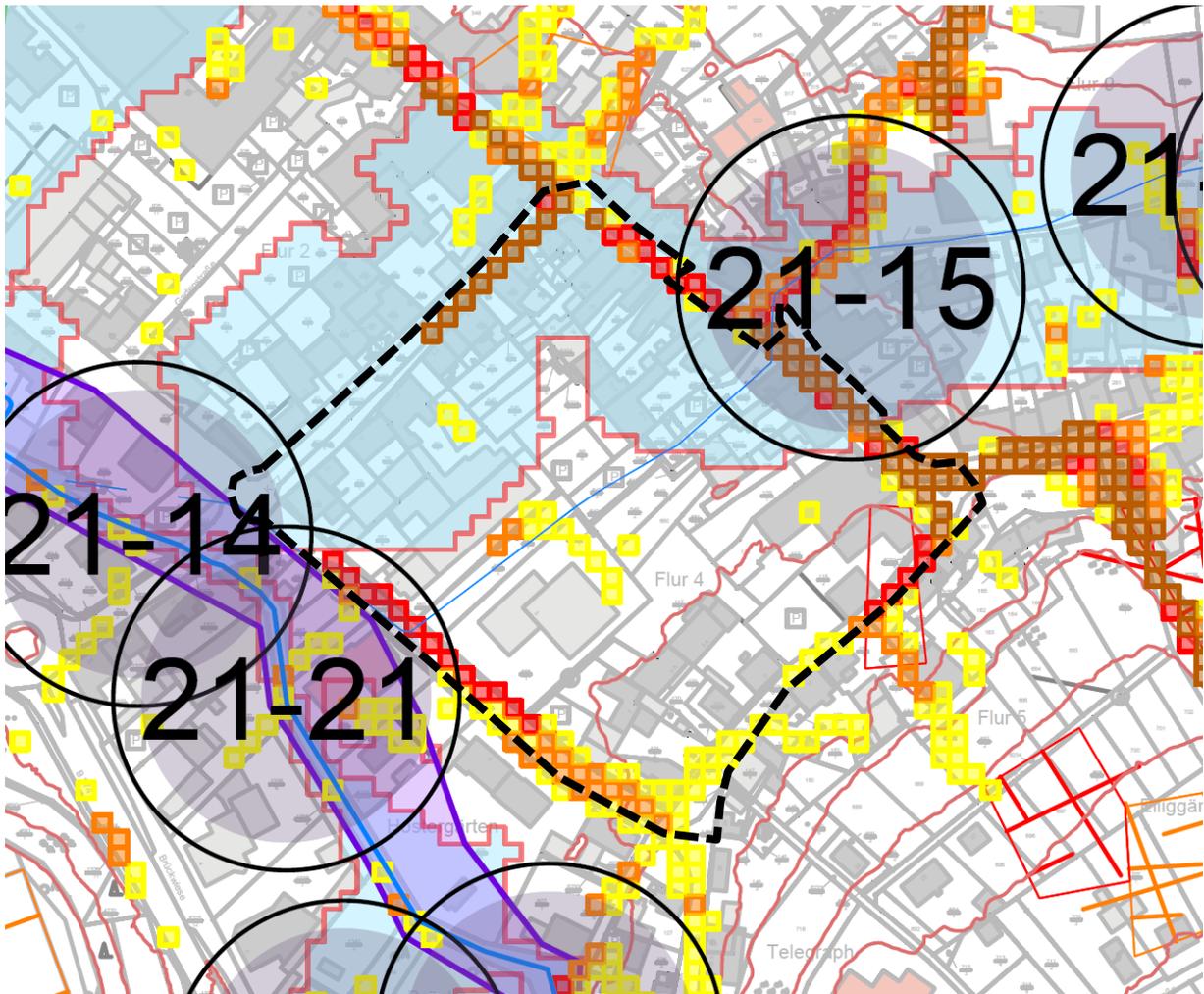
Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nastätten in der jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen.

Starkregengefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten, in der Talaue liegenden Plangebiet bei Starkregen eine potenzielle Überflutungsgefahr besteht. Die Verbandsgemeinde Nastätten hat hierzu ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Stadt Nastätten erarbeitet.

⁷ Quelle: Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten. BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand: April 2018, S. 20.



Gefährdungsbeurteilung aus dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept, GBi-KiG, 56410 Montabaur, April 2023

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN-Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Stadt Nastätten, Bahnhofstraße 1, 56355 Nastätten eingesehen werden.

In Festsetzungen und Hinweisen referenzierte DIN Normen:

- DIN 1054
- DIN 1946-6: 2019-12
- DIN EN 1997-1 und -2
- DIN 4020
- DIN 4109
- DIN 4109-2
- DIN 18005
- DIN 18300
- DIN 18915
- DIN 19731