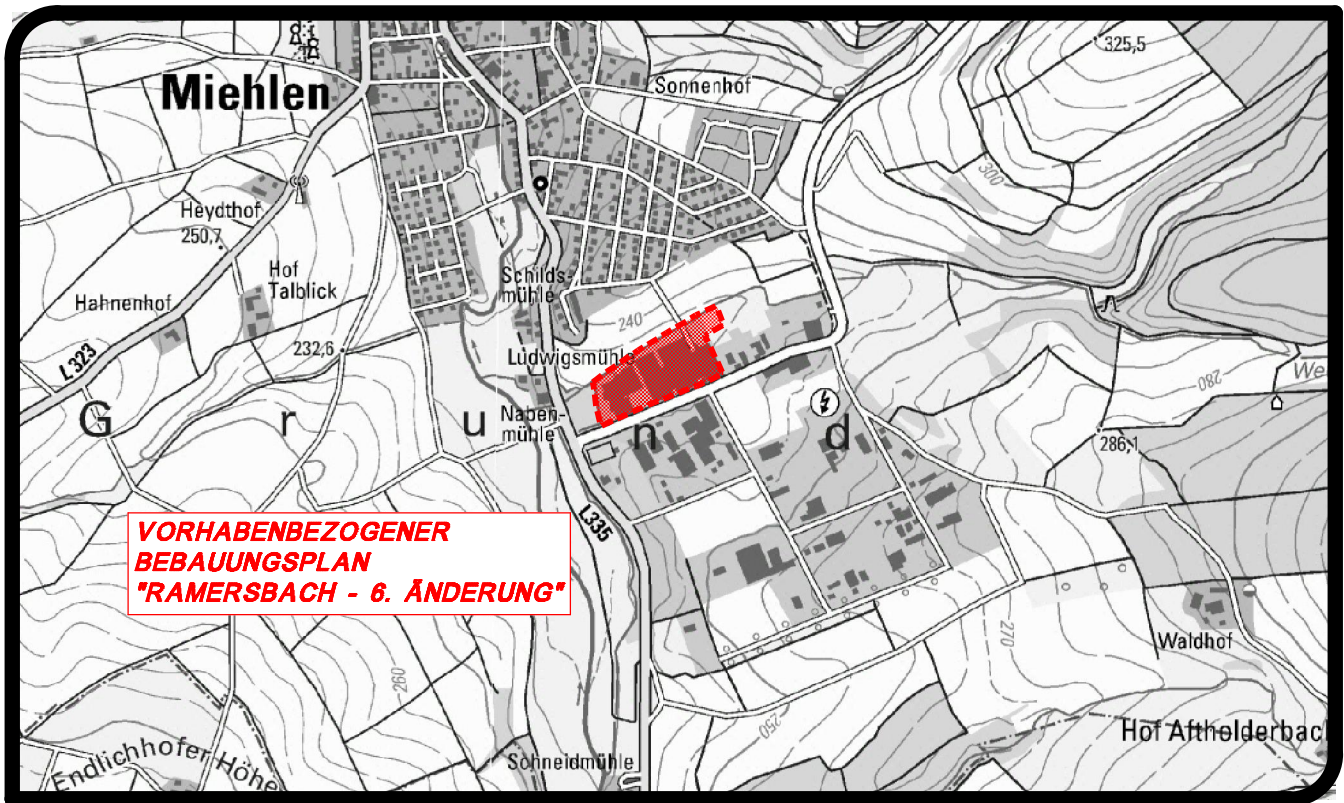


# ÜBERSICHT



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "RAMERSBACH - 6. ÄNDERUNG"

ORTSGEMEINDE MIEHLEN  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3(2), 4(2) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: 1,20x0,70=0,84m<sup>2</sup>

PROJ.-NR.: 12 884

DATUM: 07.11.2024

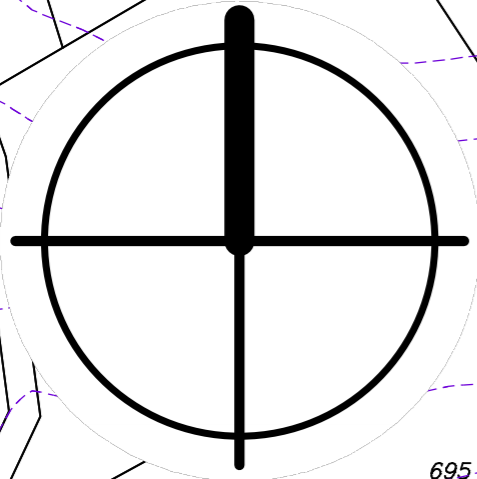
BEARBEITUNG:

**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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



Auf dem Kreuz

Auf der Nab

Flure 22

Abstandsgrün

RRB

Ramersbach

Industriestraße

K 50

BP1

BP2

A

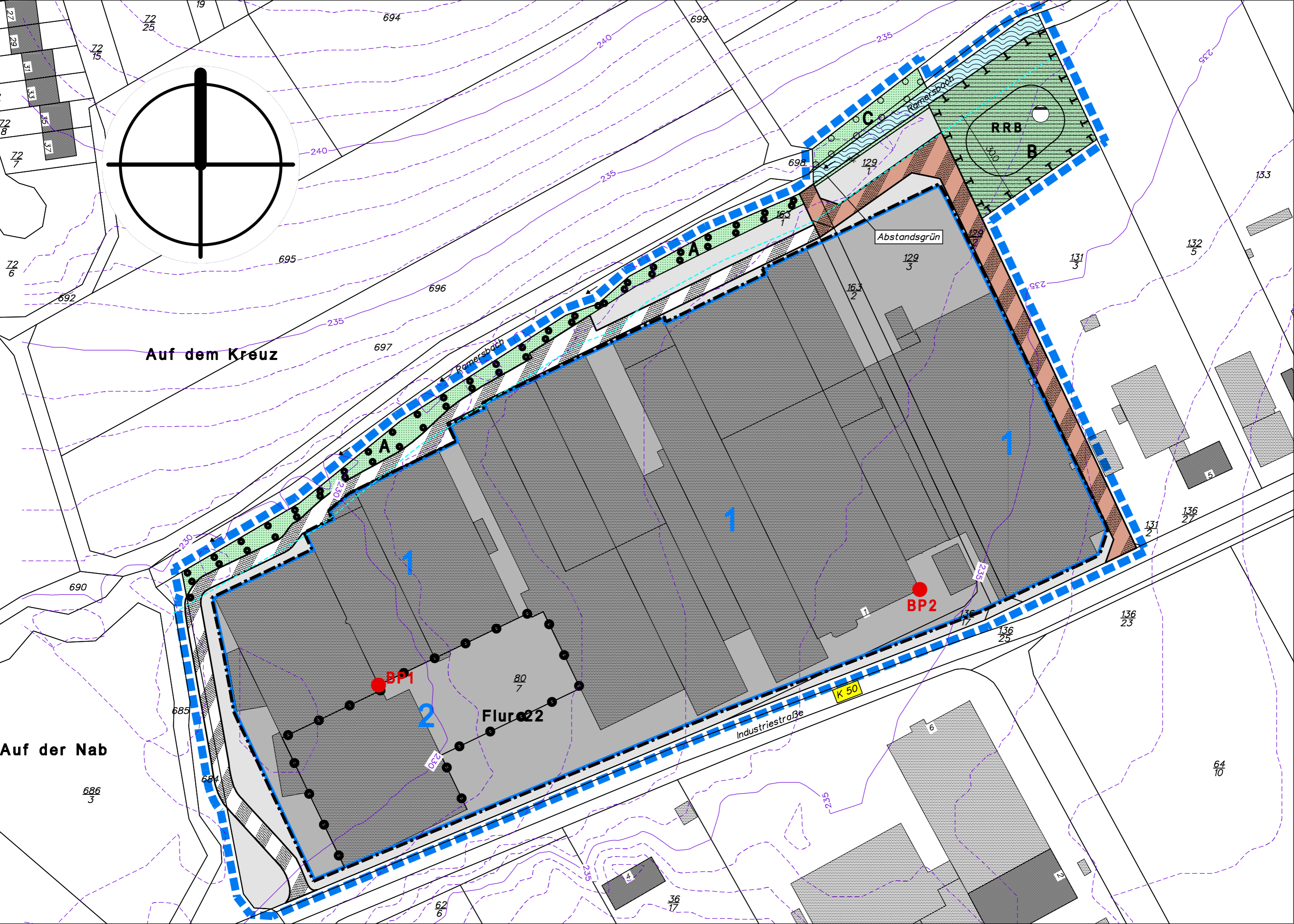
B

C

2

1

1



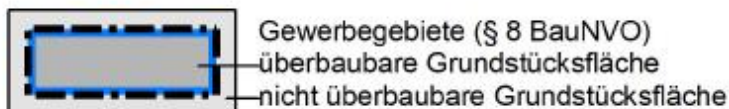
## NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG <b>GE</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE <b>V</b>
GRUNDFLÄCHENZAHL <b>0,9</b>	GESCHOSSFLÄCHENZAHL <b>2,2</b>
BAUWEISE <b>-</b>	DACHFORM <b>-</b>

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



### Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,2	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,9	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
V	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

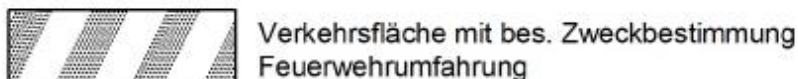
### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



### Grünflächen

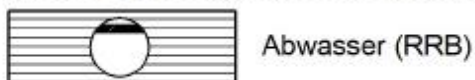


### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserschutzes

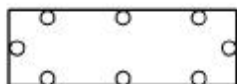
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



### Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen



### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

z. B. **A** Ordnungsbereich für die Landespflege

### Sonstige Planzeichen




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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Sonstige Darstellungen

z. B.  (z. B. BP 1) unterer Maßbezugspunkt

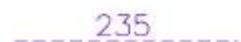
z. B. **1** Ordnungsziffer



Fahrweg



10 m Zone zum Ramersbach



Höhenschichtlinien z.B. 235 m ü. NHN

# TEXTFESTSETZUNGEN

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.*

### 1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

*Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) nicht zulässig.*

### 1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

*Folgende Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig:*

- *Vergnügungsstätten*
- *Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke*

### 2 ZULÄSSIGE VORHABEN (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

*Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) sind zusätzlich zu den bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden, genehmigten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.*

### **3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

*Die Grundflächenzahl beträgt 0,9.*

*Es gilt die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO.*

*Mit Grundflächen von dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten kann zudem die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).*

#### **3.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**

*Die Geschossflächenzahl beträgt 2,2.*

#### **3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) ZIFFER 3 BAUNVO)**

*Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit V festgesetzt.*

#### **3.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**

*Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:*

*Ordnungsbereich 1: Gebäudehöhe max. 15,50 m*

*Ordnungsbereich 2: Gebäudehöhe max. 21,00 m*

*Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Anlagenaufbauten und technische Aufbauten dürfen im Ordnungsbereich 1 die max. festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Gebäuden in allen Ordnungsbereichen uneingeschränkt zulässig.*

*Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:*

- Gebäudehöhe (bei Flachdachgebäuden) als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika, ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)*

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 1** die Geländehöhe **von 234,65 m ü.NHN** beim Unteren Maßbezugspunkt **BP 2**.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 2** die Geländehöhe **von 231,35 m ü.NHN** beim Unteren Maßbezugspunkt **BP 1**.

#### **4 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) ZIFFER 4 BAUGB I.V.M. §§ 12, 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

*Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

#### **5 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 2 BAUGB)**

*Die Bauweise ist im Planänderungsgebiet frei.*

#### **6 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.*

#### **7 MASSNAHMEN UND/ODER FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**

##### **7.1 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE**

*Stellplatzflächen sind als wasserdurchlässige Flächen auszuführen. Als Befestigungen sind z.B. breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.*



## 7.2 ORDNUNGSBEREICH B - FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG / ENTWICKLUNG EXTENSIVGRÜNLAND

*Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.*

*Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.*

*Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen.*

*Die Bestandsgehölze entlang des Ramersbachs sind zu erhalten.*

*Randlich des Regenrückhaltebeckens sind an der östlichen und südlichen Grenze mindestens 2 Bäume II. Größenordnung sowie 20 Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Der westliche Teilbereich der Fläche ist für Zuwegungen u.ä. auszusparen.*

*Herstellungs- und Pflegehinweise: Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist mit Feuchtwiesen-Regiosaatgut einzusäen. Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig. Es sind Gehölze aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden.*

*Mindestpflanzqualität der Bäume: hochstämmige Bäume, 3xv., Stammumfang 10 - 12 cm, Kronenansatz ab 1,80 m Höhe (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung)*

*Mindestpflanzqualität der Sträucher: Strauch, 2x v., Höhe von 60 - 100 cm (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung)*

*Die Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3-jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen.*

## **8 ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF. 25A UND 25B BAUGB)**

### **8.1 ORDNUNGSBEREICH A – GEBIETSEINGRÜNUNG**

*Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Sollten zum Erhalt der Verkehrssicherheit Maßnahmen wie das Entfernen bruchgefährdeter Äste oder das Fällen eines bruchgefährdeten Baums erforderlich sein, so ist dies zulässig. Abgängige oder entfernte Gehölze sind durch eine Neupflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze zu ersetzen.*

### **8.2 ORDNUNGSBEREICH C - ENTWICKLUNG EINER RANDLICHEN EINGRÜNDUNG**

*Im Ordnungsbereich C sind zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzungen aus standorttypischen Sträuchern und Heistern vorzunehmen (Artenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung).*

*Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Sträucher sind im Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m im versetzten Raster zu pflanzen. Der Anteil von Heisterpflanzen hat mind. 5 % zu betragen, wobei diese im Kernbereich der Hecke anzuordnen sind. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Es sind Gehölze aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden.*

*Mindestpflanzqualität: Sträucher: 2x v., 60-100 cm*

*Heister: 2-3x v., 150-200 cm*

*Entlang der Gehölzränder sind Saumbereiche zu belassen bzw. durch Zulassen der Sukzession zu entwickeln. Diese sind im Abstand von 2 Jahren zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.*

---

## 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 Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

**Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz:** Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 7) überflutet werden kann. Neubauten sollten daher in einer an Hochwasser bzw. Überflutung angepassten Bauweise errichtet werden.

**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.

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

**Dachbegrünung / Photovoltaikanlagen:** Es wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

**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).

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.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektnachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

**Bepflanzungsempfehlungen:** Zur Bepflanzung der in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen mit Pflanzverpflichtung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB gelten die Anforderungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 6. Änderungsplanung. Es sind gebietsheimische Gehölze anzupflanzen. Eine Pflanzenempfehlungsliste kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.

**Denkmalschutz und Archäologie:** 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 der 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.

Ferner könnte es sich um potenziell fossilführende Gesteine im Geltungsbereich handeln. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (vgl. § 16-20 DSchG RLP). Über den Beginn von Erdarbeiten ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte daher rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an: [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder Tel. 0261 / 6675-3032.

**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.

**Geologiedatengesetz:** Die Durchführung einer Bohrung oder geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen (vgl. GeolDG). Für die Anzeige und Übermittlung der Ergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

**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).