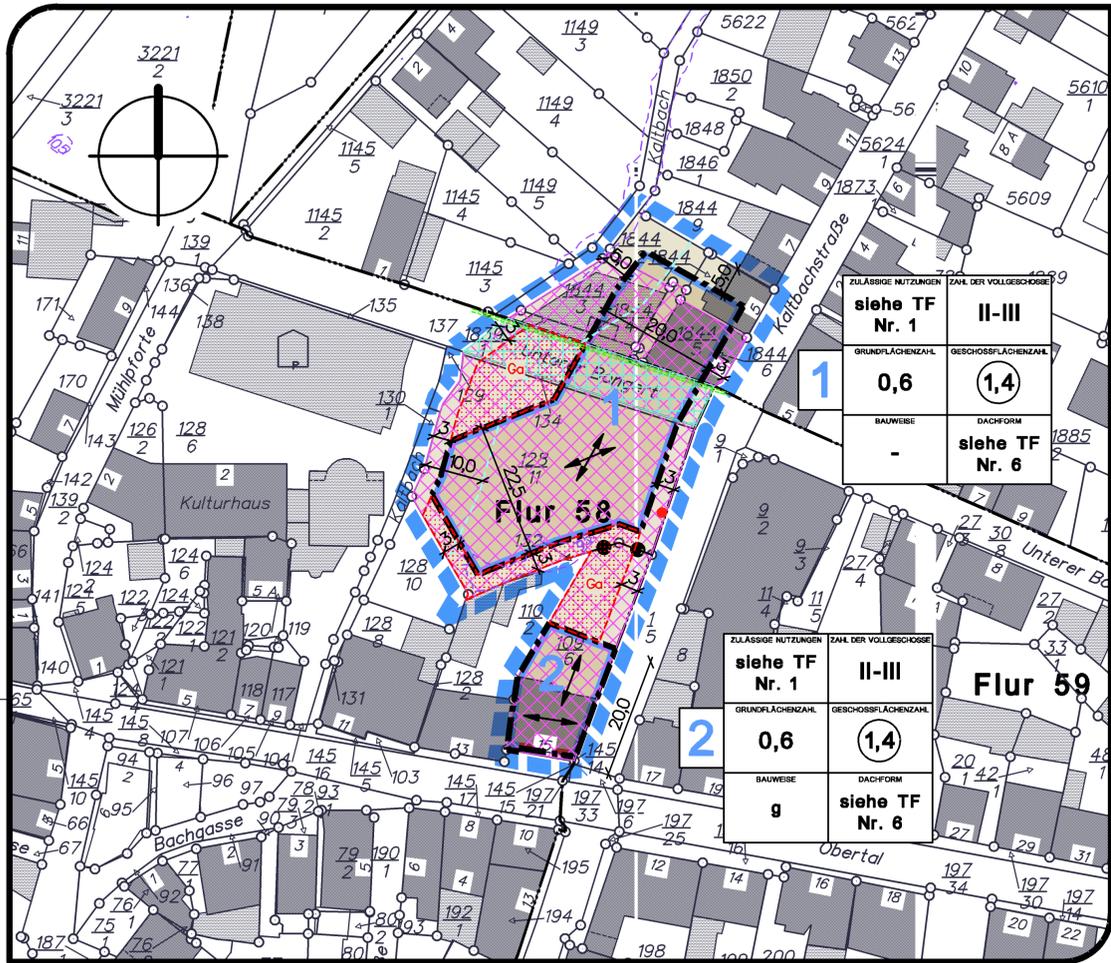


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MÜHLPFORTE"



## ZEICHENERKLÄRUNG

	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) max.
1,4	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
II-III	Zahl der Vollgeschosse
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. 1	Ordnungsziffer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Hauptgebäudeorientierung, hier festgesetzte Firstrichtung
	Hauptgebäudeorientierung, hier wählbare Firstrichtung
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
	Unterer Maßbezugspunkt Oberkante Schachdeckel 95,302 m ü. NNH
	Teilauflhebungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Mühlporfte" in der Fassung der 1. Änderung
	Einziehung von Teilflächen der L 330 / "Unterer Bongert"
	10 m Zone zum Kaltbach (Gewässer 3. Ordnung)
	Flurgrenze
	Höhenschichtlinie z.B. 105 m ü. NNH
	vorhandene Stromleitung (Quelle: Syna GmbH, 14.05.2020)

## TEXTFESTSETZUNGEN

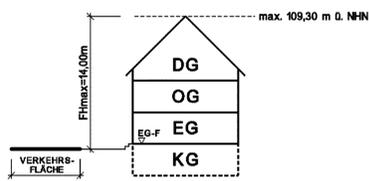
### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- VORHABEN (§ 12 BauGB)**  
Im Plangebiet sind bauliche Haupt- und Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck „Betreutes Wohnen / Allgemeines Wohnen“ entsprechen. Ebenfalls sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.  
Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf im gesamten Plangebiet den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Darüber hinaus sind im Plangebiet mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).  
Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Eine Tiefgarage ist im Plangebiet zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6  
Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist auf eine max. Grundstücksgesamtverriegelung von 70 % begrenzt.
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**  
Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4
  - ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mind. II und max. III festgesetzt.

## TEXTFESTSETZUNGEN

- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**  
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:  
I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung 25° bis 38° (Satteldach):  
Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:  
• Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 14,00 m  
II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° (z.B. Flachdach, Pulldach)  
Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:  
• Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11,00 m  
In beiden Fällen I. und II. darf eine absolute NN-Höhe von 109,30 m nicht überschritten werden.

### GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG > 25°



### FLACHDACH BZW. GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG < 20°

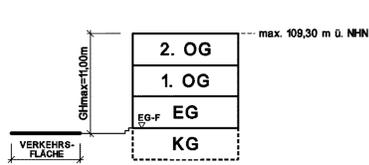


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung

Es gelten folgende Maßbezugspunkte:

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Gebäudehöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den Ordnungsbereich 1 der zeichnerisch in der Planurkunde eingetragene Maßbezugspunkt mit einer Höhe von 95,302 m ü. NNH (Oberkante Kanaldecke).

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den Ordnungsbereich 2 die höchste an das Flurstück 109/6 angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

- BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**  
Ordnungsbereich 2: Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**  
Siehe Einzelzeichnungen im Plan:  
- (→) festgesetzte Firstrichtung / Hauptgebäudeorientierung  
- (↕) wählbare Firstrichtung / Hauptgebäudeorientierung
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

#### Ordnungsbereich 1:

##### DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 38°.

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

##### DACHAUFBAUTEN / DACHGAUBEN

Dachaufbauten / Dachgauben sind bei Gebäuden mit III Vollgeschossen nicht zulässig.

### ZULÄSSIGE FARBGEBUNG UND GESTALTUNG DER DACH-ENDECKUNG

Zulässig sind Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben „Graphit“ (RAL 9011, 7024, 7026) oder „Schieferblau“ (RAL 7031) sowie „Dunkelbraun“ (RAL 8028) oder diesen Farbtönen vergleichbar.

Flachdächer sind zu begrünen und/oder als Dachterrassen anzulegen.

Dacheindeckungen sind ausnahmsweise auch mit Metallblechen und Glas zulässig.

##### FENSTER

Für Fenster sind „stehende Formate“ und quadratische Formate zulässig. Die Höhe der Fenster bei „stehenden Formaten“ muss dabei mindestens das 1,3fache der Breite betragen. Eine Gliederung der Fenster ist zulässig.

#### Ordnungsbereich 2:

Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlporfte“ in der Fassung der 1. Änderung.

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

#### Ordnungsbereiche 1 und 2:

Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlporfte“ in der Fassung der 1. Änderung.

## 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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und / oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist im Verbandsgemeindewerk Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasser-Verordnung).

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großflüchtige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

**Einziehung von Teilflächen der L 330 / „Unterer Bongert“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:** Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 7 LStG Rheinland-Pfalz die Einziehung der bestehenden Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche, Teilfläche der Straße „Unterer Bongert“ aus dem Flurstück 137, Flur 58, Gemarkung Nassau erfolgen. Hierfür ist die betreffende Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Fläche einzogezogen.

**Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan „Mühlporfte“ in der Fassung vor der 2. Änderung im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans:** Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans überdeckt in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlporfte“ der Stadt Nassau. Nach dem Rechtsgrundsatz „Neues Recht bricht altes Recht“ gelten mit der Rechtskrafterlangung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

**Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

**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 Regelwerke) zu DIN EN 1997-1) sowie DIN 1967-1 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**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. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

**Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse:** Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Kaltbach an (Gewässer 3. Ordnung). Nach § 31 (1) Nr. 1 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz sind bei einem Gewässer 3. Ordnung für alle Maßnahmen bzw. bei der Errichtung, dem Betrieb und der wesentlichen Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, welche sich weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers befinden, eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, „Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 1 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaologie-koblenz@dker.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archaischen Sachverhalt zu informieren. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archaische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden können.

**Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Der Abriss von Bestandsgebäuden sowie Baumrodungen mit Quartiereignung für Fledermäuse sollte in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden durchgeführt werden (Oktober oder Februar/März).

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

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.).

Einzelheiten sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und bei Erfordernis als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

**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).

## VERFAHRENSVERMERKE

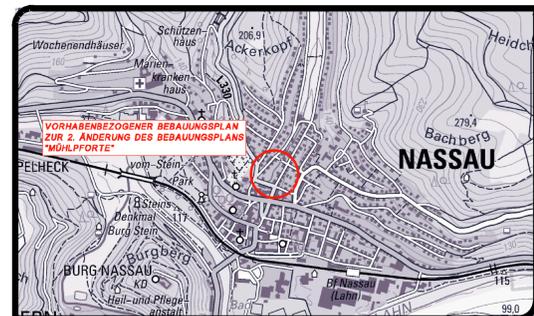
<b>1 Katastervermerk</b> Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom Januar 2019). Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV90). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Nörtershausen, den 04.03.2019 Karst Ingenieure GmbH	<b>2 Änderungsbeschluss</b> Der Stadtrat hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. Nassau, den ..... (Manuel Liguori) Stadtbürgermeister
<b>3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren</b> Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ..... vom Stadtrat gebilligt. Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ..... beschlossen. Nassau, den .....	<b>4 Beteiligungsverfahren</b> Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 2 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsbüchlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... unter Fristsetzung bis zum ..... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Nassau, den ..... (Manuel Liguori) Stadtbürgermeister
<b>5 Satzungsbeschluss</b> Der Stadtrat hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Nassau, den .....	<b>6 Ausfertigung</b> Es wird beantragt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom ..... mit dem Willen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausgeteilt. Nassau, den ..... (Manuel Liguori) Stadtbürgermeister

<b>7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten</b> Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Nassau, den ..... (Manuel Liguori) Stadtbürgermeister
--

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauzeichnungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-immissionschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung.

## ÜBERSICHT



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MÜHLPFORTE"

STADT NASSAU  
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS - NASSAU

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGB

MASSSTAB: 1:500    FORMAT: 0,80x0,90+0,72m<sup>2</sup>    PROJ.-NR.: 12 606    DATUM: 02.03.2020

BEARBEITET:

**KARST INGENIEURE GMBH**

STÄDTLEBEN ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

58283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02689/938-0  
TELEFAX 02689/938-30  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de