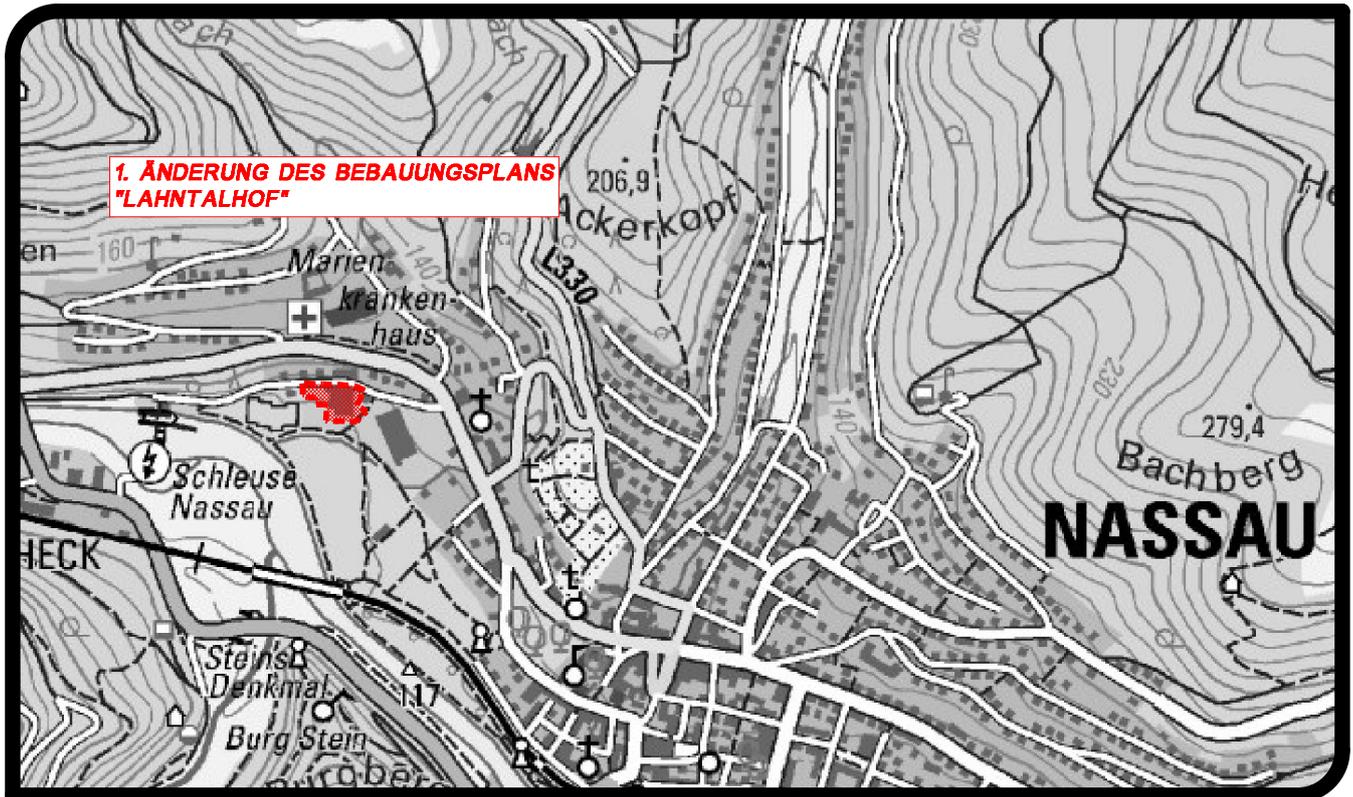


ÜBERSICHT



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LAHNTALHOF"

STADT NASSAU

VERBANDSGEMEINDE BAD EMS - NASSAU

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: 1,00x0,72=0,72m²

PROJ.-NR.: 12 938

DATUM: 18.11.2024

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56203 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE III
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,4
BAUWEISE a	DACHNEIGUNG frei

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z. B. 1,4 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
z. B. 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



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



Bereich mit Ein- und Ausfahrt



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

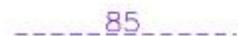


Grenze gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Sonstige Darstellungen



Flurgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 85 m ü. NHN



TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNGZ

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) und (3) BauNVO)

Im Plangebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

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

Die Ausnahme im Sinne von § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO (Tankstellen) ist nicht zulässig.

1.4 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO)

Die Ausnahme im Sinne von § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ist im Plangebiet allgemein zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind maximal III Vollgeschosse zulässig.

Ein Kellergeschoss ist zulässig, es wird auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet. Entsprechende Nichtanrechnung gilt für ein aufgeständertes Geschoss ohne Aufenthaltsräume im Rahmen der Sicherstellung einer hochwasserschutzangepassten Bauweise.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

- Traufhöhe: maximal 10,50 m*
- Firsthöhe: maximal 15,00 m*

II. Gebäudetyp mit Flachdach:

- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 15,00 m*

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

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut*
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe 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 die Höhe von 86,0 m über NHN.

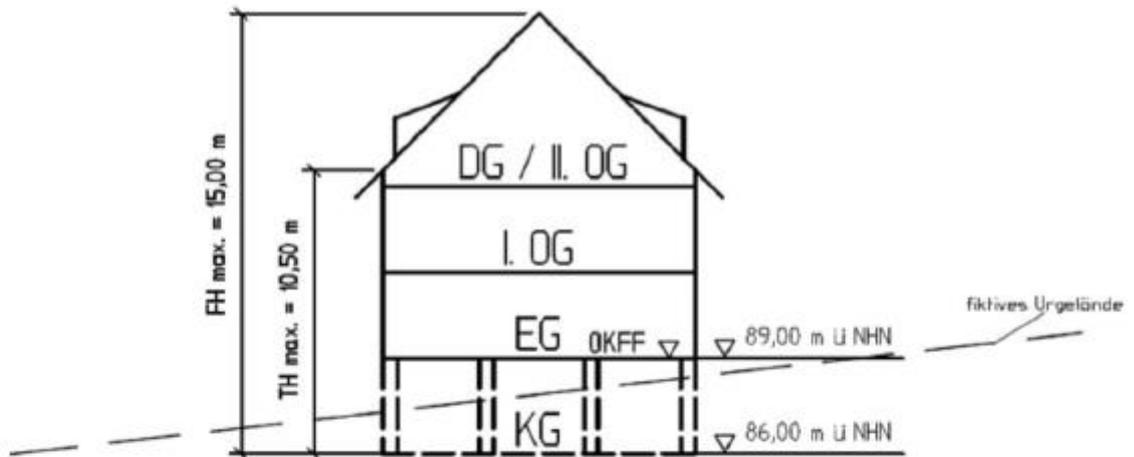


ABB.: SYSTEMSKIZZE ZUR HÖHENENTWICKLUNG (HINWEIS: BEISPIELHAFTE GEBÄUDE- UND GELÄNDEDARSTELLUNG, KEINE FESTSETZUNG)

Abb.: Systemskizze für geneigte Dächer

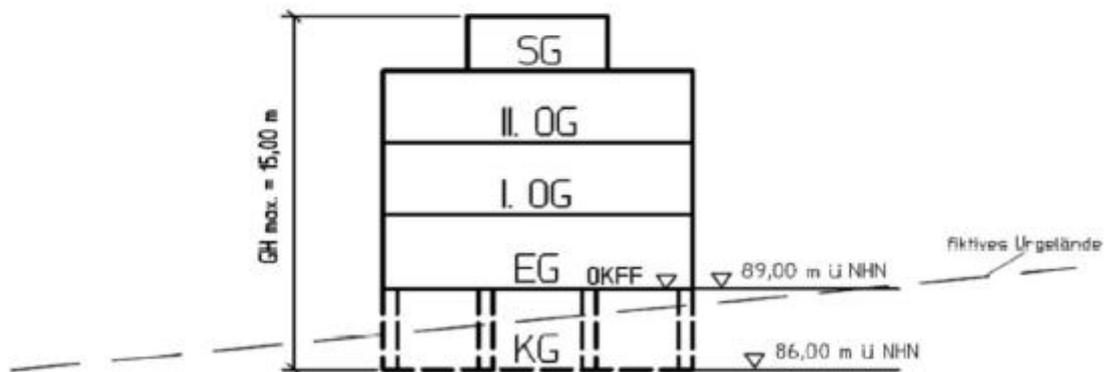


ABB.: SYSTEMSKIZZE ZUR HÖHENENTWICKLUNG (HINWEIS: BEISPIELHAFTE GEBÄUDE- UND GELÄNDEDARSTELLUNG, KEINE FESTSETZUNG)

Abb.: Systemskizze für Flachdächer

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gilt hierbei, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist, jedoch nicht zwingend ist.

4 BAUGRENZEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Aufgrund des amtlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn werden im Plangebiet zwei Baugrenzenbereiche festgesetzt (BG 1 und BG 2). Für den Baugrenzenbereich 2 gilt, dass hier bei Neubauvorhaben nur eine hochwasserangepasste Bebauung zulässig ist. Maßnahmen zur Bestandserhaltung sind zulässig.

Hinweis: Bei Bauanträgen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Regionalstelle Montabaur zu beteiligen. Bauliche Vorhaben innerhalb des Bereichs BG 2 sind nur mit Zustimmung der SGD Nord, Regionalstelle WAB zulässig.

5 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) ZIFFER 24 BAUGB)

PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Hinweis: In Abhängigkeit der Erforderlichkeiten und Ergebnisse eines beauftragten Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren Festsetzungen ergänzt.

6 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21)

Zur Sicherung von Bestandsleitungen:

Durch das Plangebiet verlaufen im Bereich der Flurstücke 5219/8 und 5219/10 (Flur 11, Gemarkung Nassau) Bestandsleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasserkanal der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau und Stromleitungen). Hierzu wird gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Planurkunde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers und bediensteter / beauftragter Personen festgesetzt.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifens ist eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen und eine Überbauung mit Hochbauten unzulässig. Zulässig ist hier eine Nutzung als Grün- und unbebaute Freiflächen sowie eine Nutzung als befestigte Hof- und Parkplatzflächen. Abweichungen hiervon sind unter Zustimmung durch den Begünstigten Rechteinhaber zulässig.

7 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) i.V.m. (1) BauGB)

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Lahn wird die Mindesthöhe für das unterste Vollgeschoss mit Aufenthaltsräumen auf eine Höhe (Oberkante Fertigfußboden) von 89,0 m über NHN festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8 DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 1 UND § 88 (6) LBAUO)

DACHGESTALTUNG

Zur Dacheindeckung sind dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Zur Auswahl stehen folgende RAL-Farbtöne: 7010-7012, 7015-7022, 7024, 7026 und 7043. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Kollektoren, Solarzellen) sind zulässig.

9 OBERFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND § 88 (6) LBAUO)

VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Stellplatzflächen sind mit offenporigen Belägen (z.B. Dränpflaster, Großfugenpflaster, Rasenpflaster, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

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."

Zum Schutz des Wasserhaushalts sollte das auf der jeweiligen Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgehalten werden. Es werden 4 - 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Rückhaltevolumen empfohlen. Zusätzlich wird empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung oder zu betrieblichen Zwecken weiter zu verwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Überschwemmungsgebiet der Lahn: Aufgrund des amtlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn ist eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes nur in aufgeständerter Bauweise zulässig. Bei Bauanträgen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Regionalstelle Montabaur zu beteiligen. Bauliche Vorhaben sind nur mit Zustimmung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zulässig.

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. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

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)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände 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).

Vor Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sollten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten überprüft und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushaltes wird außerdem empfohlen an den neu zu errichtenden Gebäuden und in dessen unmittelbarer Umgebung jeweils mind. drei Vogelnistkästen und Fledermauskästen aufzuhängen.

Ergänzend wird auf die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes RLP hingewiesen: *„Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen“*

Bei Begrünung der Freiflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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.).

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Stadt Nassau weist deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

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).