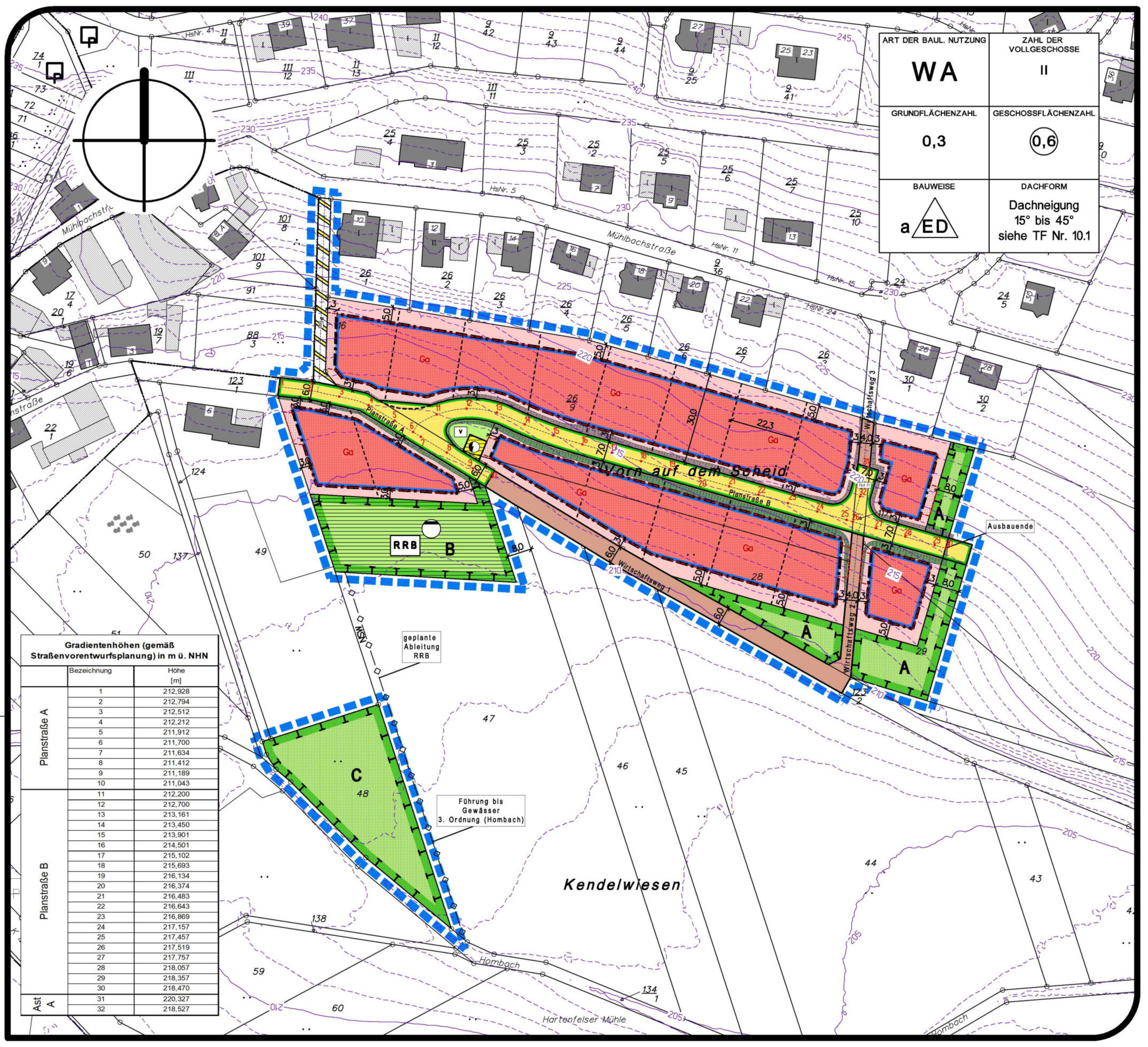
BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENSTRASSE" OG GEISIG VG BAD EMS - NASSAU M. 1:1.000



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. 0,6 – Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- z. B. 0,3 – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasser (RRB)
- Trafostation

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

- öffentliche Grünflächen
- V – Verkehrsgrünfläche/Grünanlage

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 Boden, Natur und Landschaft
- z.B. A – Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga – Zweckbestimmung Garagen (Carports)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - Aufschüttung
  - Abgrabung

Sonstige Darstellungen

- Empfohlene Grundstücksgrenze
- Wirtschaftsweg
- Flurgrenze
- 220 – Höhenschichtlinien z.B. 220 m ü. NHN
- Straßenachse
- z.B. 1 – Gradientenpunkt
- NSW – Ableitungstrasse Niederschlagswasser (leitungsgebunden, Sicherung mittels Grunddienstbarkeit)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Im Plangebiet sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden)
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die weiteren in § 4 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen werden für unzulässig erklärt.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3, 4 und 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht 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 0,3

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

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6

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

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Ein Kellergeschoss ist zulässig, es wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

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

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Mindestdachneigung von 15° bis 45° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach (nur exemplarische Aufzählung)):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,75 m
- Firsthöhe: maximal 10,00 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 7,75 m
- Firsthöhe: maximal 11,00 m

II. Gebäudetyp mit einseitig durchgehendem Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und maximal 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 5,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,00 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe).
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

TEXTFESTSETZUNGEN

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Als unterer Maßbezugspunkt für Garagengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Erschließungsstraße (abweichend von § 8 Abs. 9a LBauO Rheinland-Pfalz).

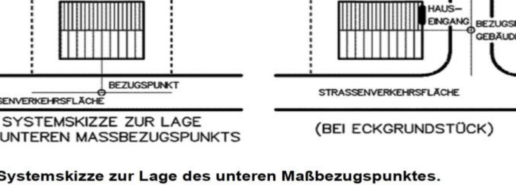


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

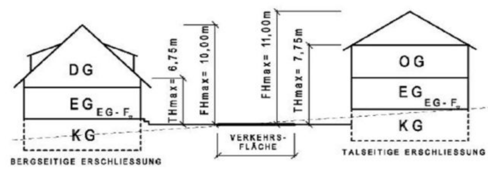


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 10°

ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHENDEM PULTDACH (10° BIS 30°)

Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS
(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig.

6 NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) sind auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig.

Entlang von Wirtschaftswegen (maßgeblich ist hierbei die katasteramtliche Flurstücksgrenze) ist mit baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Hinweis: Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

7 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.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) ZIFFER 14 UND 20 BAUGB)

8.1 FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG / ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRÜNLAND (ORDNUNGSBEREICH B)

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich B) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in Randbereichen sind als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 4 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: 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.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN-BELÄGE

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

9 MASSNAHMEN UND/ODER FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFFER 20 BAUGB)

9.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs sind mindestens 12 Laubbäume II. Größenordnung oder hochstämmige Obstbäume zu setzen. Die unterlagerte Fläche ist mit Regiosaatgut aus dem zutreffenden Ursprungsgebiet einzusäen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die zu pflanzenden Bäume sind in einem gleichmäßig verteilten Abstand vom mindestens 10 m in einer Reihe entlang des Ordnungsbereiches A anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Bäume 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. In den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung ist die Baumkrone durch einen Erziehungsschnitt fachgerecht zu entwickeln. Nach dem zehnten Standjahr ist die Krone alle 3 Jahre durch einen Erhaltungsschnitt zu pflegen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Die unterlagerte Wiese ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu unterhalten. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen sowie die Verwendung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

Wildobstbäume: Wildbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium)

9.2 ORDNUNGSBEREICH C – ENTWICKLUNG VON EXTENSIVGRÜNLAND

Der Ordnungsbereich C auf dem Flurstück 48 der Flur 5 in der Gemarkung Geisig ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Dafür ist die vorhandene Wiesenfläche mit einer Initialsaat von Regiosaatgut zu unterstützen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Für die Aussaat des Regiosaatguts ist die Grasnarbe des Grünlandes zu fräsen um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten. Alternativ kann auch eine Roto- oder Rollegge eingesetzt werden. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50 – 70 % offener Boden vorhanden ist. Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Die erste Mahd erfolgt nicht ab Mitte Juni, die zweite ab September. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen oder Häckseln sowie der Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umbruch der Wiese sind nicht zulässig.

9.3 ORDNUNGSBEREICH D – ENTWICKLUNG VON EXTENSIVGRÜNLAND

Der Ordnungsbereich D auf dem Flurstück 25/2 (tlw.) der Flur 6 in der Gemarkung Geisig ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Dafür ist die vorhandene Wiesenfläche des Sportplatzes mit einer Initialsaat von Regiosaatgut zu unterstützen. Die vorhandene Baumreihe ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Toranlage in dem Bereich der Ausgleichsfläche ist zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen. In der bestehenden Baumreihe sind mindestens 5 Fledermauskästen sowie 5 Vogelnistkästen verschiedener Bauweisen mit einem Mindestabstand von 10 m anzubringen.

Für die Aussaat des Regiosaatguts ist die Grasnarbe des Grünlandes zu fräsen um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten. Alternativ kann auch eine Roto- oder Rollegge eingesetzt werden. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50 – 70 % offener Boden vorhanden ist. Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Die erste Mahd erfolgt nicht ab Mitte Juni, die zweite ab September. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen oder Häckseln sowie der Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umbruch der Wiese sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Versetzte Pultdächer sind zulässig. Der Versatz bei Pultdächern darf höchstens 1,5 m betragen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 15° bis 30°.

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

10.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

11 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.

Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.

12 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN-GESTALTUNG

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

13 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.Ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Dabei ist eine Einfriedung mit sichtundurchlässigen Materialien nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

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, 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 sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Starkregenvorsorge: Neubauten sollten möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Ablussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollten gegebenenfalls Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Verkehrliche Gebietserschließung über die Brunnenstraße: Bei der Brunnenstraße handelt es sich um eine historisch bedingte enge Gemeindestraße, die auch reduzierte Lichtraumprofile aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese äußere Erschließungssituation bei öffentlichen und privaten Bau- und Gebietserschließungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Wahl des Anlieferungsverkehrs / Andienungs- und Baustellenverkehrs hat. Dieser muss auf die örtlich vorhandenen Straßenbreiten und die allgemeine Straßensituation abgestellt werden. Dies kann entsprechend Auswirkungen auf die maximale Fahrzeuggröße (insbesondere Breite, Länge, Gewicht) und in diesem Zusammenhang stehende Rahmenbedingungen für die Baugebietserschließung und Grundstücksbebauung haben. Bauherren*innen werden um eine entsprechende Beachtung gebeten.

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 allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

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), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Artenschutz: Vermeidungsmaßnahme V1 Jahreszeitliche Bauzeitenregelung: Der Zugriff auf die Acker- und Grünlandflächen bzw. sich entwickelnde, künftige Brachflächen im Plangebiet muss in Abstimmung auf die Lebenszyklen der betroffenen Tierarten erfolgen. Im vorliegenden Fall sollte der Baubeginn in der Vogelbrutzeit liegen, in der Reptilien und Insekten fluchtfähig sind. Grundsätzlich ist auch in diesem Zeitraum, aber besonders außerhalb davon, eine Baufeldfreigabe durch die ökologische Baubegleitung (V2) immer dann erforderlich, wenn die Bauflächen Zeit hatten, sich gemäß ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln.

HINWEISE

Vermeidungsmaßnahme V2 Ökologische Baubegleitung: Die Ökologische Baubegleitung muss im genehmigten Vorhaben sicherstellen, dass durch jahreszeitliche Bauzeitenregelung Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG vermieden werden.

Für die streng geschützten Fledermäuse ist anhand der Bauablaufplanung zu dokumentieren, dass es zu keiner Störung während der Quartierzeiten kommt und bisherige Distanzen zu den Quartieren baubedingt nicht unterschritten werden. Die Quartiere in der Brunnenstraße und in der Mühlbachstraße werden von der Ökologischen Baubegleitung in Augenschein genommen. Mögliche Überwinterungsstätten von Wildbienen und Hummeln werden durch die Ökologische Baubegleitung nach Möglichkeit zur Schonung festgesetzt. Wo dies nicht möglich ist, wird geprüft, ob eine erhaltende Umsetzung der Strukturen an eine ungefährdete Stelle möglich ist. Im Rahmen der Maßnahme V2 ist eine intensive Überwachung der Flächenentwicklung im Gebiet erforderlich. Oft bilden sich im Rahmen der Bautätigkeiten Habitate, die vorher im Naturraum nicht vorhanden waren. So kann es zum Beispiel vorkommen, dass Amphibien in entstehende Wasserstellen einziehen. Es können allerdings auch für Vögel oder Reptilien interessante Strukturen entstehen und besiedelt werden. Die Ökologische Baubegleitung muss sicherstellen, dass im Plangebiet ablaufende Prozesse biologisch observiert und auftretende Konflikte mit dem Artenschutz in Abstimmung mit den Bauverantwortlichen und der Naturschutzbehörde gelöst werden. Der ökologischen Baubegleitung müssen sämtliche dazu erforderlichen zeitnahen Informationen (Bauphasenbeginn, vorbereitende Maßnahmen etc.), Rechte und Kompetenzen mit der Auftragserteilung eingeräumt werden. Artspezifische Maßnahmen wie zum Beispiel das Verbringen von abgesammelten Individuen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ökologische Baubegleitung erstellt an jedem Tag mit Baustellenpräsenz einen Bericht über die gemachten Beobachtungen und die durchgeführten Tätigkeiten. Dieser ist auch der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände 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 insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder 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 Leuchtengehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

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.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

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.

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) 0,50 m zurückbleiben.

Hinweis auf § 3 Abs. 2 Garagen- und Stellplatzanlagenverordnung (GarStellVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Denkmalschutz (Archäologie): Das Plangebiet stellt sich als konkrete Verdachtsfläche für archäologische Funde dar. Daher wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt. Die Ergebnisse werden der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vorgelegt. Das weitere Vorgehen sowie mögliche weitere Sondierungen werden in enger Abstimmung mit der GDKE festgelegt.

Auch nach der Prospektion 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), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Denkmalschutz (Erdgeschichtliche Denkmalpflege): Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Koblenz vom 21.11.2025 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet fossilführende Gesteine vorhanden sein können. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist daher über den Beginn von Erdarbeiten (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel.: 0261-6675-3032.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die gefundenen Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den archäologischen/erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP).

Geologiedatengesetz (GeolDG): Die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse 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)

SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG GEISIG, FLUR 6, FLURSTÜCK 25/2 (tlw.)

ca. 6.342 m² M. 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand von Juni2023.)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 24.01.2024

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am .... öffentlich bekannt gemacht.

Geisig, den ....

Dienstsiegel .... (Thomas Heymann) Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am .... vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ....

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am .... beschlossen.

Geisig, den ....

Dienstsiegel .... (Thomas Heymann) Ortsbürgermeister

4 Förmliche Beteiligung

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von .... bis .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Geisig, den ....

Dienstsiegel .... (Thomas Heymann) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Geisig, den ....

Dienstsiegel .... (Thomas Heymann) Ortsbürgermeister

6 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom .... mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und –vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Geisig, den ....

Dienstsiegel .... (Thomas Heymann) Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Geisig, den ....

Dienstsiegel .... (Thomas Heymann) Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am .... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

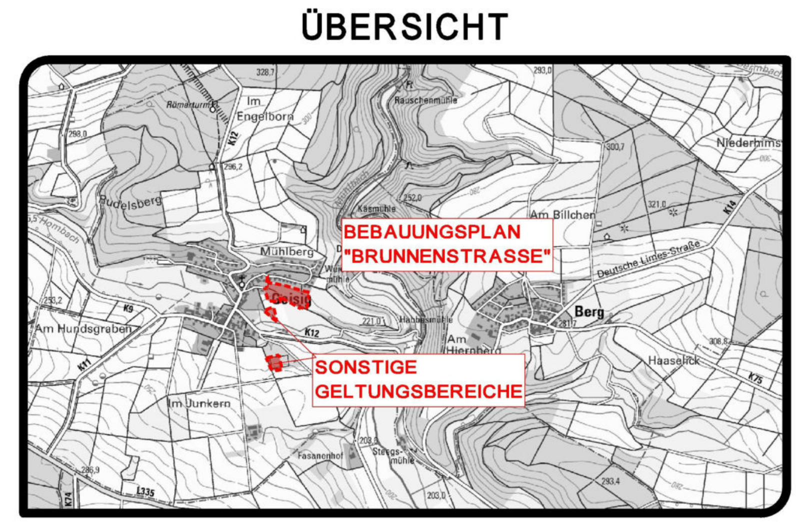
Geisig, den ....

Dienstsiegel .... (Thomas Heymann) Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENSTRASSE"

ORTSGEMEINDE GEISIG
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS - NASSAU

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

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,20x0,90=1,10m² PROJ.-NR.: 13 044 DATUM: 07.05.2026

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