TEXTFESTSETZUNGEN

VORBEMERKUNGEN:

Diese Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Harder Weg“ und ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen. Die Änderungen bzw. Ergänzungen zur Urschrift stellen sich in Grau dar.

A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **„Allgemeines Wohngebiet“** mit drei Ordnungsbereichen WA1, WA2 und WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die unter § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 mit Z = II und im Ordnungsbereich WA 3 mit Z = I als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt. In den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Ordnungsbereich WA 3 mit 0,4 festgesetzt. Im Ordnungsbereich WA 3 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 als Höchstmaß.

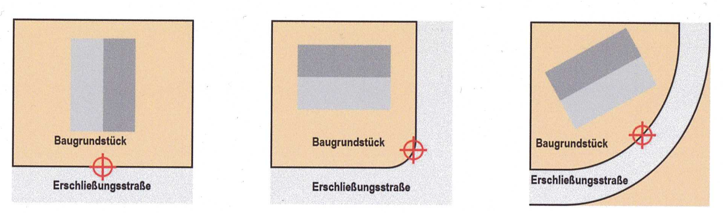
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Für den Ordnungsbereich WA1 wird eine TH von 7,00 m festgesetzt.
Für den Ordnungsbereich WA1 wird eine FH von 10,00 m festgesetzt.

Für den Ordnungsbereich WA2 und WA3 wird eine TH von 6,00 m festgesetzt.
Für den Ordnungsbereich WA2 und WA3 wird eine FH von 9,00 m festgesetzt.

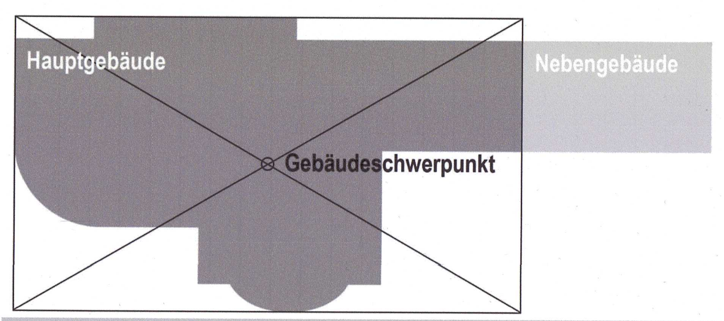
Unterer Bezugspunkt WA1 und WA2:
Als unterster Bezugspunkt gilt für die Ordnungsbereiche WA1 und WA2 die Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Beispiele unterer Höhenbezugspunkt

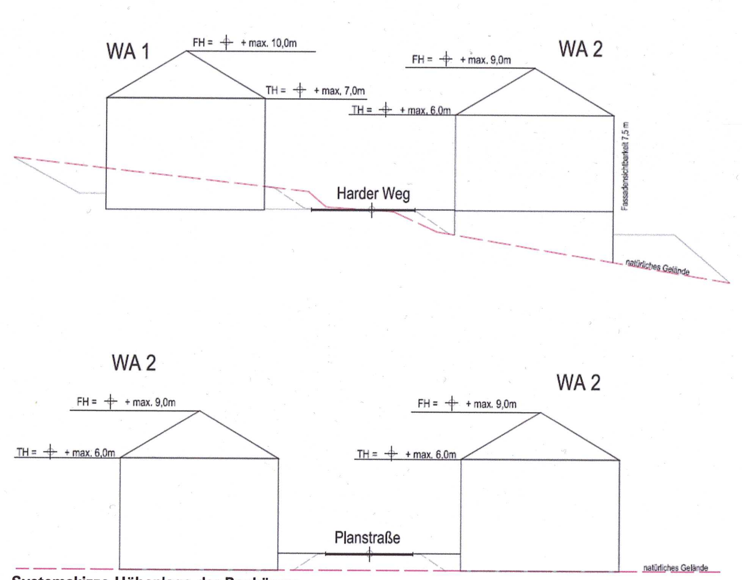
Unterer Bezugspunkt WA3:
Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe wird im Ordnungsbereich WA3 basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche bezogen auf das Geländeniveau entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien festgesetzt.

Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Systemskizze Ermittlung Gebäudeschwerpunkt

Oberer Bezugspunkt:
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele. Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.



Systemskizze Höhenlage der Baukörper

Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Firsthöhe (FH) um bis zu 2,00 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise **(o)** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser und im Ordnungsbereich WA 3 nur Einzelhäuser.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beschränkt sich wie folgt

in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2
- 2 Wohnungen je Einzelhaus
- 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Im Ordnungsbereich WA 3
- 1 Wohnungen je Einzelhaus

TEXTFESTSETZUNGEN

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Entsprechend der Planurkunde werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und „Gräben bzw. Mulden“ festgesetzt.

8. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckgebundene Nebenanlagen (bspw. Gartenhäuser, Gerätehäuser) sind in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ bis zu einer maximalen Fläche von 10 % der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ zulässig. Bei der Einbeziehung der anrechenbaren Fläche sind diejenigen Grünflächen mit der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB nicht zu berücksichtigten. Die Kubatur baulicher Nebenanlagen darf maximal 30 m³ umbautem Raum betragen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

9. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen/Böschungen sind entsprechend der Planzeichnung auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Dachform und Dachneigung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Als Dachform für Hauptgebäude sind geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigung wird bei mehrseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach) auf 20° bis 45° begrenzt.

Einseitig geneigte Dächer (Pultdach) sind mit einer Neigung ab 15° zulässig.

Gewölbte Dächer sind als Sonderform zulässig.

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

2. Dacheindeckung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind rötliche, braune oder graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:

Rot:	8002, 8004, 8023, 8029
Braun:	7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028
Grau:	7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022

Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

3. Fassadengestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Außenflächen
Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen, als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Fassadensichtbarkeit
Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse), sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen.

Der sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten (siehe Systemskizze Höhenlage der Baukörper).

Stützmauern
Stützmauern, die nicht als Einfriedungen errichtet werden, sind bei einer Höhe von über 1,00 m über der Geländeoberfläche flächig zu begrünen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Baugrundstücke sind zu mindestens 10 % ihrer Gesamtfläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern zu begrünen. Als Beispiele für geeignete Gehölze ist unter III. 1. eine Liste zu finden.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

5. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m über Straßenniveau errichtet werden. Der Abstand zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzung darf maximal 3,00 m betragen.

Im Ordnungsbereich WA3 dürfen Einfriedungen nur unter Berücksichtigung der Vorgaben der Textfestsetzung III. 2. errichtet werden.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

Oberflächenbefestigung
Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.

Regenwasserbewirtschaftung
Das in der Planurkunde eingetragene Regenrückhaltebecken sowie Gräben zur Aufnahme von Regenwasser sind in Erdbauweise auszuführen, als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und jährlich mindestens 1-mal, maximal 2-mal zu mähen.

Beispielliste heimischer Bäume und Sträucher

Bäume 1. Größenordnung	
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Bäume 2. Größenordnung	
Salweide	Salix caprea
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus domestica (auch in Kultursorten)
Sträucher	
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Eibe	Taxus baccata
Efeu	Hedera helix

2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind bestehende Gehölzbestände (Planzeichen 13.2.2.) zu erhalten und zu entwickeln. Diese Festsetzung ist nicht auf die Pflanzfestsetzung (II. 4.) anrechenbar.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 Entsiegelung des Vorfluters des Nußbaumbaches
Gemarkung Nußbaum, Flur 8, Flurstück 246/1 (Teilfläche)
Fläche: 60 m²
Ausgangszustand: FN5 – Graben, überwiegend verbaut oder verrohrt
Zielzustand: FN3 – Graben mit extensiver Instandhaltung, naturnahe Ausprägung
Maßnahme: Die Halbschalenelemente mit Unterbau im Grabenbett sind vollständig auf einer Länge von rund 60 m entlang der südlichen Flurstücksgrenze zu entfernen. Der Grabenbereich ist extensiv Instand zu halten. Der Bewuchs an den Böschungen des Grabens ist maximal einmal pro Jahr (zwischen Juli und Oktober) zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Unterhaltungsarbeiten sind zulässig.

A2 Neupflanzung von Laubbäumen
Gemarkung Nußbaum, Flur 3, Flurstück 4/1 (Teilfläche)
Ersatzfläche: -
Zielzustand: BF3 – Einzelbäume bzw. BF4 - Obstbäume
Auf der Grünlandfläche sind insgesamt fünf hochstämmige und standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,6 m, Stammumfang auf 1 m Höhe mindestens 10-12 cm.), zu pflegen und langfristig zu entwickeln.
Es können wahlweise Wildobstarten oder andere heimische Laubaumarten gemäß der Pflanzliste gepflanzt werden. Die Bäume sind bei Bedarf mit einer Pfahlbindung zu versehen und mit einem Verbissschutz zu sichern.

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

IV. Hinweise

Nutzung des Oberflächenwassers
Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Immission aus landwirtschaftlicher Nutzung
Unmittelbar angrenzend zum Bebauungsplangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzung der Flächen erfolgt uneingeschränkt in Form von Beweidung, Mahd und Weinbergsnutzung. Dies beinhaltet die An- und Abfahrt von Maschinen, den Bodenumbruch durch Pflügen, Düngung, Ernte sowie Pflanzenschutz.

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) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

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.).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 17.02.2022 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Harder Weg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2023 gemäß § 2 (1) BauGB im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan, Nr. 12/2023, ortsüblich bekanntgemacht.

Ortsgemeinde Nußbaum, 30. Juli 2025

Kai Wiechert, Ortsbürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 15.03.2023 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan, Nr. 12/2023, ortsüblich bekanntgemacht und fand in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 24.03.2023 bis einschließlich 02.05.2023 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 15.03.2023 eingeleitet und fand in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 24.03.2023 bis einschließlich 02.05.2023 statt.

Die Beschlussfassung der Abwägung über die eingegangen Stellungnahmen gemäß § 3 (1), 4 (1) BauGB durch den Ortsgemeinderat erfolgte am 05.02.2025.

Ortsgemeinde Nußbaum, 30. Juli 2025

Kai Wiechert, Ortsbürgermeister

3. BETEILIGUNG

Der Billigungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 (2), 4 (2) BauGB durch den Ortsgemeinderat erfolgte am 05.02.2025.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 13.02.2025 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Nahe-Glan, Nr. 7/2025, ortsüblich bekanntgemacht und fand in Form der Veröffentlochung im Internet in der Zeit vom 14.02.2025 bis einschließlich 17.03.2025 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung über die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.02.2025 eingeleitet und fand parallel zur Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 14.02.2025 bis einschließlich 17.03.2025 statt.

Die Beschlussfassung der Abwägung über die eingegangen Stellungnahmen gemäß § 3 (2), 4 (2) BauGB durch den Ortsgemeinderat erfolgte am 07.05.2025.

Ortsgemeinde Nußbaum, 30. Juli 2025

Kai Wiechert, Ortsbürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 07.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Nußbaum, 30. Juli 2025

Kai Wiechert, Ortsbürgermeister

6. AUSFERTIGUNG

Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich Anlagen wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Ortsgemeinderats gemäß Satzungsbeschluss vom 07.05.2025.

Ortsgemeinde Nußbaum, 30. Juli 2025

Kai Wiechert, Ortsbürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB wurde am 07. Aug. 2025 gemäß § 10 (3) im Mitteilungsblatt Nr. 32 der Verbandsgemeinde Nahe-Glan ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Nußbaum, 07. Aug. 2025

Kai Wiechert, Ortsbürgermeister

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

Radon
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Denkmalschutz
Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls archäologische Befunde angetroffen werden, müssten diese vor der Zerstörung wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Ferner gilt:

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 Archäologie, Außenstelle Mainz. Jeder zutage kommende, archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Damit die Möglichkeit zur Überprüfung gegeben ist, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de.

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

HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

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

Bei der Errichtung von Zäunen wird empfohlen, einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren (z.B. Igel) zu gewährleisten. Mauersockel sollten aus dem gleichen Grund vermieden werden.

Es wird empfohlen Außenbeleuchtung möglichst insektenfreundlich auszugestalten. Dies beinhaltet eine Lichttemperatur von maximal 3.000 Kelvin und eine nur minimale Abstrahlung von Licht Richtung Himmel, um Lichtverschmutzung zu minimieren.

Starkregenereignisse und Sturzfluten
Die Kommune, sowie der Bauherr/die Bauherrin müssen sich mit dem Thema Starkregenereignisse auseinandersetzen. Die Auswirkungen von diesen sind zu beachten und Maßnahmen der Umweltministerien der Bundesländer Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gemäß der Broschüre „Starkregen-Was können Kommunen tun?“ zu berücksichtigen. Daher wird den Bauherrn eine an mögliche Sturzfluten angepasste Bauweise empfohlen.

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. Es wird auf § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen, wonach jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Beratungsmöglichkeiten
Die Bauverantwortlichen werden hiermit auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz hingewiesen.

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 (**LPlG**) 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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).
- 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 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

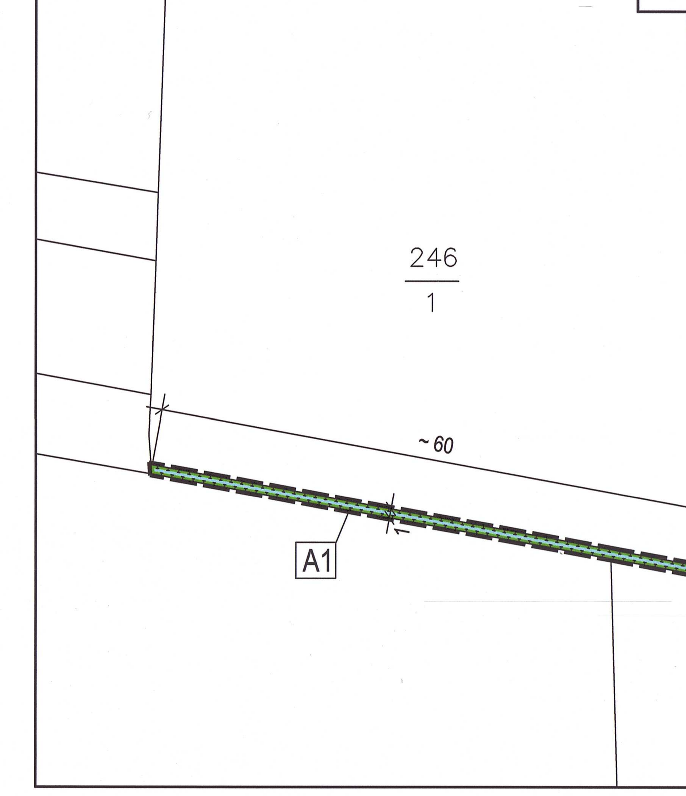
NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1		WA2		WA3	
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl (0,8)	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl (0,8)	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl (0,4)
Zahl der Vollgeschosse II	zulässige Bauformen ED	Zahl der Vollgeschosse II	zulässige Bauformen ED	Zahl der Vollgeschosse I	zulässige Bauformen E
Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten EH - 2 Wo DHH - 1 Wo	Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten EH - 2 Wo DHH - 1 Wo	Bauweise o	Anzahl der Wohneinheiten EH - 1 Wo
Höhe baulicher Anlagen TH = max. 7,00 m FH = max. 10,00 m	Dachneigung geneigtes Dach 20° - 45° Pultdach > 15° Gewölbtes Dach	Höhe baulicher Anlagen TH = max. 6,00 m FH = max. 9,00 m	Dachneigung geneigtes Dach 20° - 45° Pultdach > 15° Gewölbtes Dach	Höhe baulicher Anlagen TH = max. 6,00 m FH = max. 9,00 m	Dachneigung geneigtes Dach 20° - 45° Pultdach > 15° Gewölbtes Dach

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- 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).

Ausgleichsmaßnahme A1
Flur 8, Flurstück 246 / 1; M. 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1 bis 11 BauNVO
- z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — max. zulässige Traufhöhe
- FH — max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- /Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- EH — Einfamilienhaus
- DHH — Doppelhaushälfte
- Wo — Wohneinheiten

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Parkfläche
- WiWe — Wirtschaftsweg

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsgrün
- Ga — Garten

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Abwasser (Gräben bzw. Mulden)
- RRB — Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Fließrichtung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

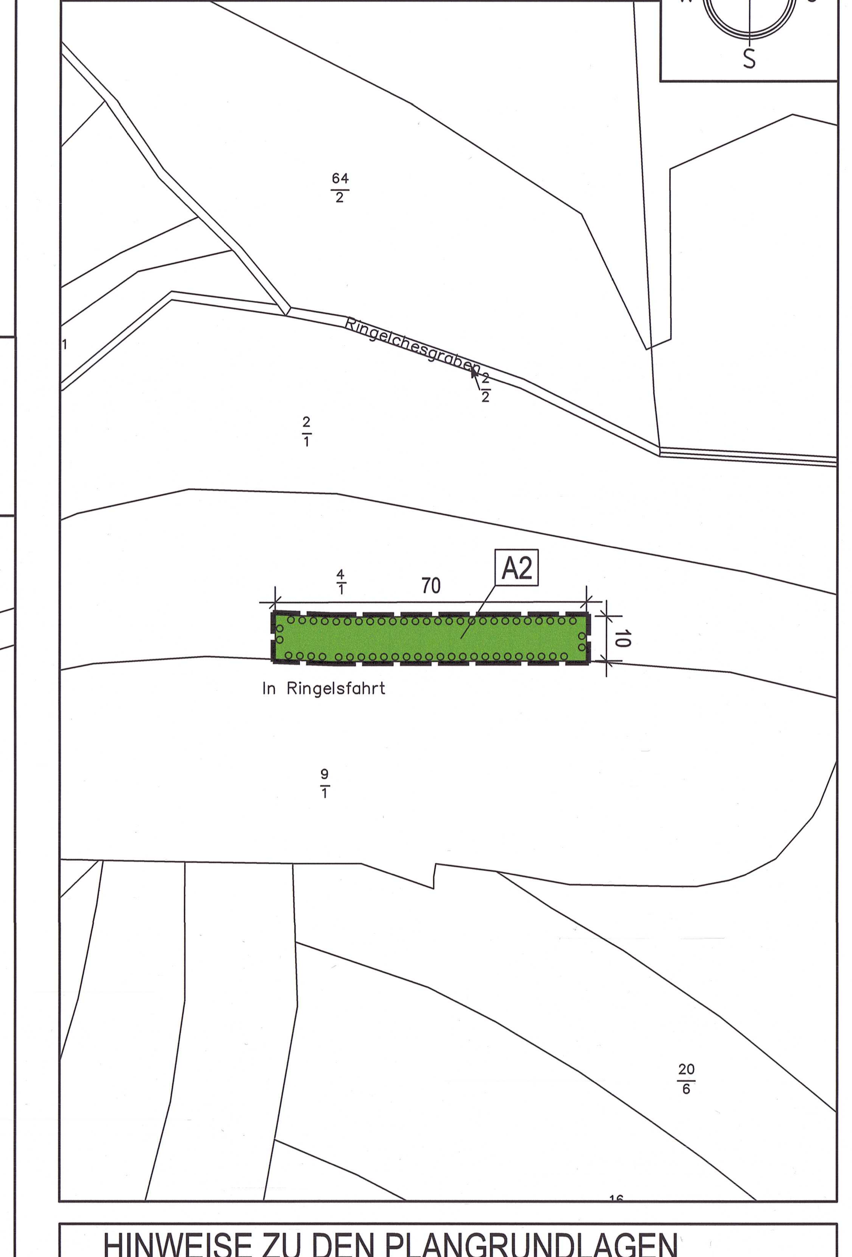
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Stützmauer
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
- Gebäude
- Katasterlinie
- 72/2 — Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- bestehende Böschung
- Höhenlinie

Nachrichtliche Übernahme bestehender Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- RW — Regenwasserkanal
- SW — Schmutzwasserkanal
- MW — Mischwasserkanal
- W — Wasserleitung
- S — Stromleitung, unterirdisch
- S — Stromleitung, unterirdisch
- T — Telekomkabel
- V — Vodafonekabel

Ausgleichsmaßnahme A2
Flur 3, Flurstück 4 / 1; M. 1 : 1.000



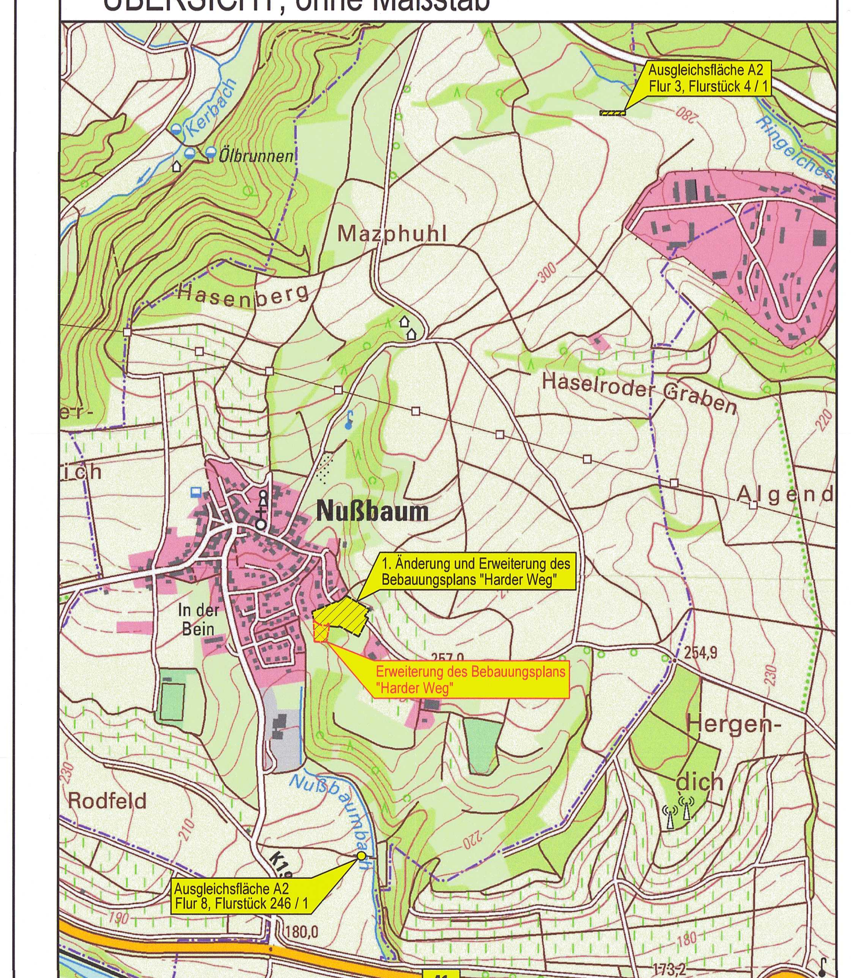
HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Nahe-Glan am 01.04.2022.

Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz den 01.04.2022

Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen:
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

ÜBERSICHT, ohne Maßstab



BP2203	Datum	Name
bearb.	April 2025	K. Schad
gez.	April 2025	J. Hampe
gepr.	April 2025	K. Schad

Fassung für Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Maßstab: 1 : 500

Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
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

Ortsgemeinde Nußbaum
Verbandsgemeinde Nahe-Glan

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Harder Weg"

Planzeichnung

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Nußbaum