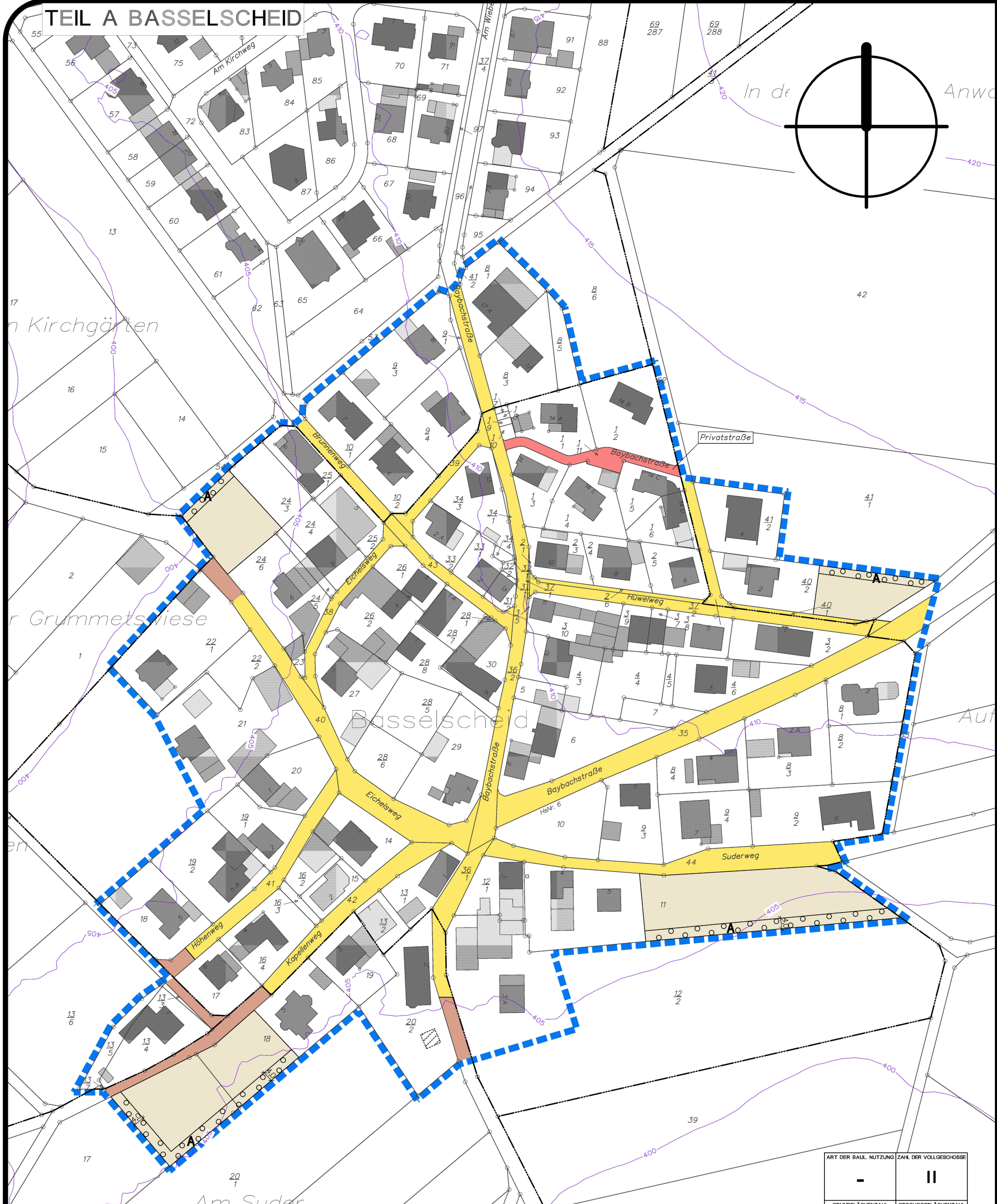
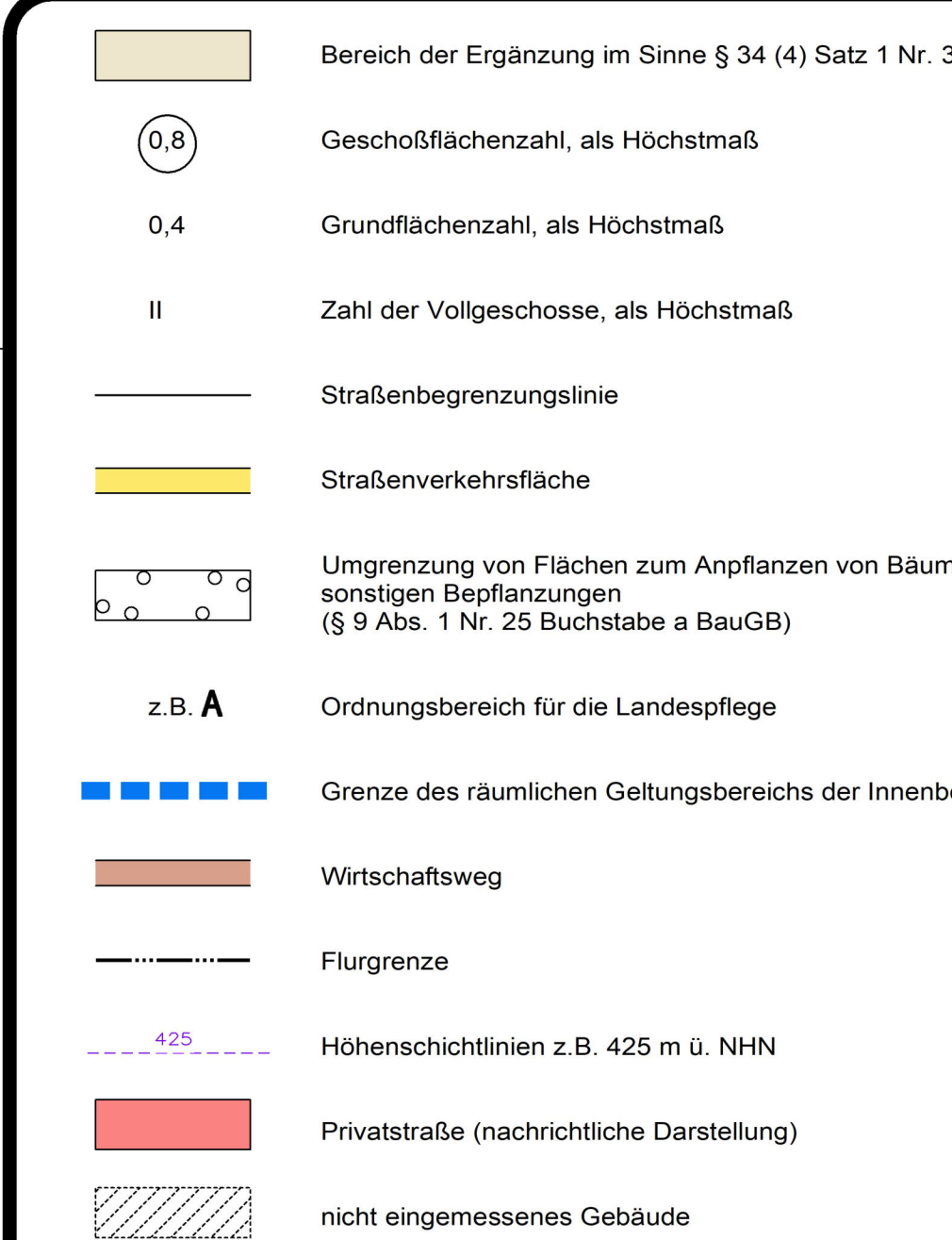




ZEICHENERKLÄRUNG



TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHFOLGENDE FESTSETZUNGEN GELTEN NUR FÜR DEN ERGÄNZUNGSBEREICH DER SATZUNG IM SINNE DES § 34 (4) SATZ 1 NR. 3 BAUGB:

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauBG und §§ 16 – 21a BauNVO)**
  - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**  
GRZ 0,4
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**  
GFZ 0,8
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**  
Die hochstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.
- BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauBG)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauBG)**  
Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauBG)**  
Zur landlichen Eingrünung sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen je ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch argerechte Pflege langfristig zu erhalten. (detaillierte empfohlene Pflanzliste siehe Anhang der Begründung)

ORDNUNGSBEREICH – RANDLICHE EINGRÜNUNG

Zur landlichen Eingrünung sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen je ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch argerechte Pflege langfristig zu erhalten. (detaillierte empfohlene Pflanzliste siehe Anhang der Begründung)

HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt 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 Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Versickerungsrinnen und / oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzufahren. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toiletenspülung 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 Regenwasser ist den Verbandsgemeindeförderern und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

**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 - Eingriffs- und Tragfähigkeiten), DIN EN 12923 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodematerial) 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.

**Grenzabschneidung 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 durch Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsgutes (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückgetreten werden.

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

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

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verkleidungen sollen nicht in grau und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollen glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

**Dacheindeckung:** Zur Dacheindeckung sollen nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazitfarben, dunkelblau und dunkelrot Verwendung finden. Zur Auswahl stehen beispielhaft folgende Farbtöne in Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen bautechnisch und auf objektbezogenen Planungsebene geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

HINWEISE

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

Sind großflächige Glasflächen an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vögelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Motiven o.ä.).

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

Zur allgemeinen Förderung des Naturschutzes können Ersatzanlagen für Vögel, Fledermäuse und Bienen 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 Fallrinnen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektenstarken Gittern abgedeckt werden.

**Starkeingriffsvorwarnung:** Neubauten sollen möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollen von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergreifen werden, sodass ein möglichst schneller Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollen 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 Hochwasserereignissen und zur Schadensminderung zu treffen.

**Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Der Bereich der Ergänzungssatzung im Sinne § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als optische und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

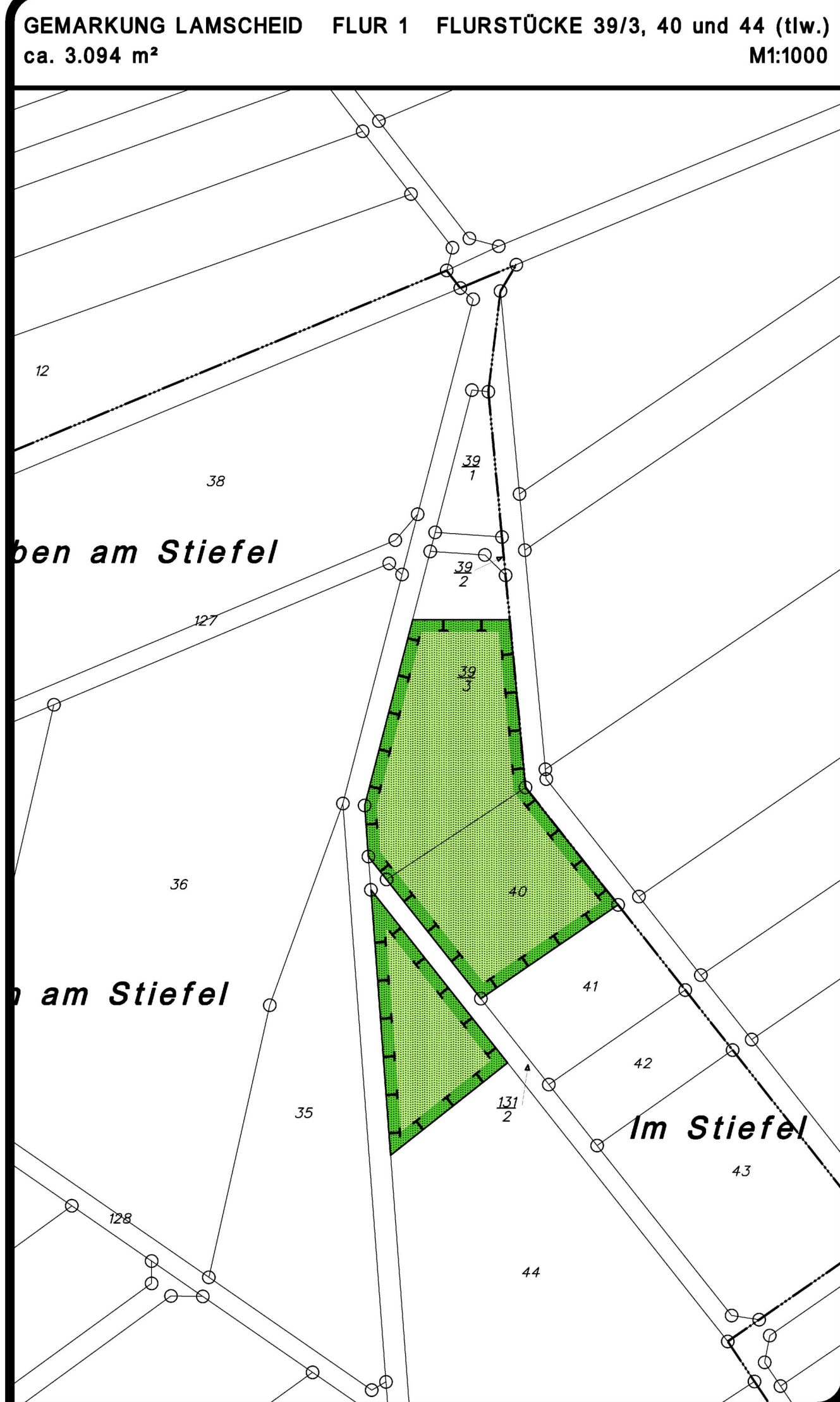
**Denkmalschutz und Archäologie:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Satzungsgebiet archaische Befunde und Funde (wie Eisenwerkzeuge, Knochen und Skelettreste, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel.: 0261 - 6875-3000 oder per E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@dkg.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde müssen gewährleistet sein.

**Geologiedatensatz (GeoIDG):** Die Durchführung einer Bohrung bzw. 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://geoidg.rlp-rp.de> zur Verfügung.

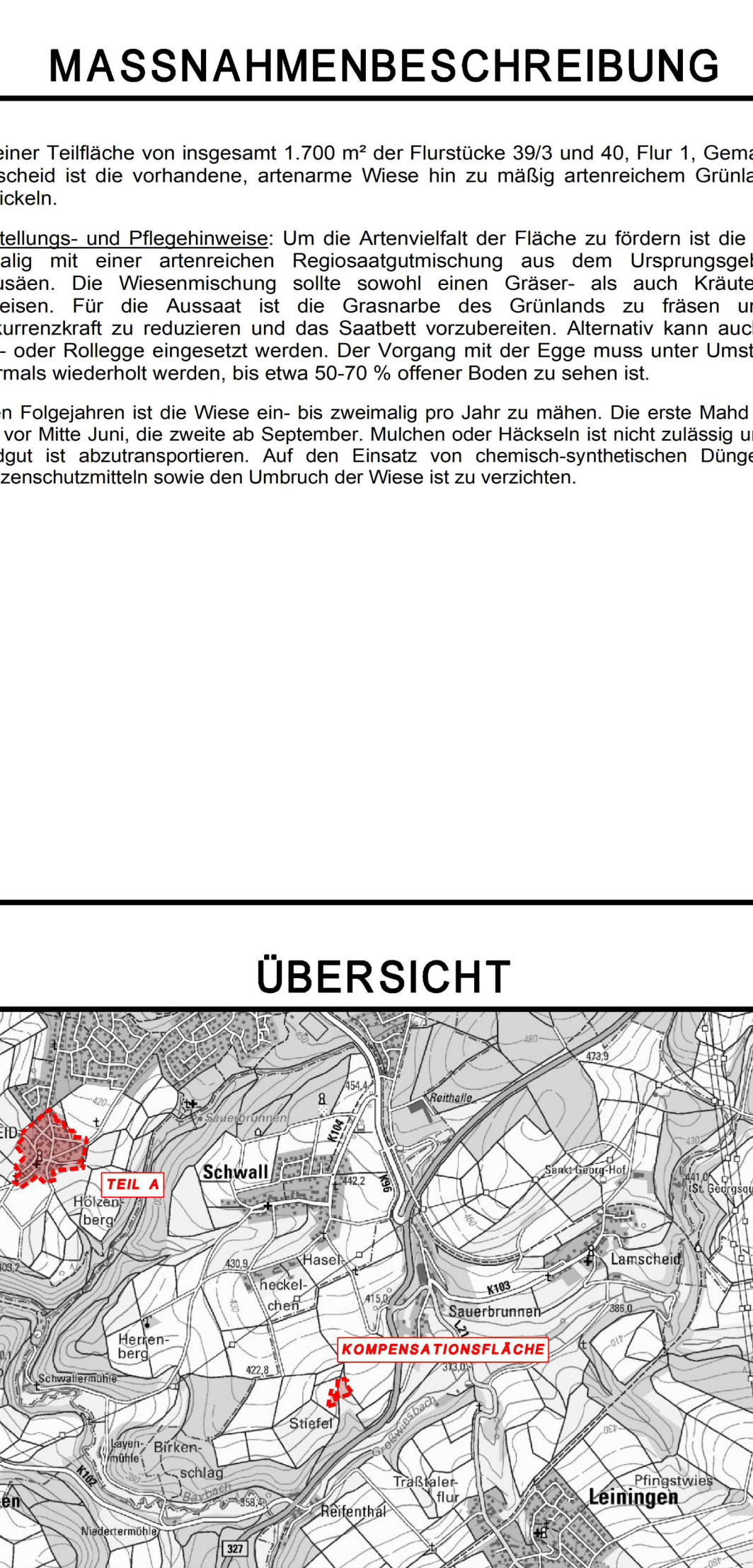
**Höhenschichtlinien:** Die Höhenstaffelung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Katasterliche Datengrundlage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME - NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG -



EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME - NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG -



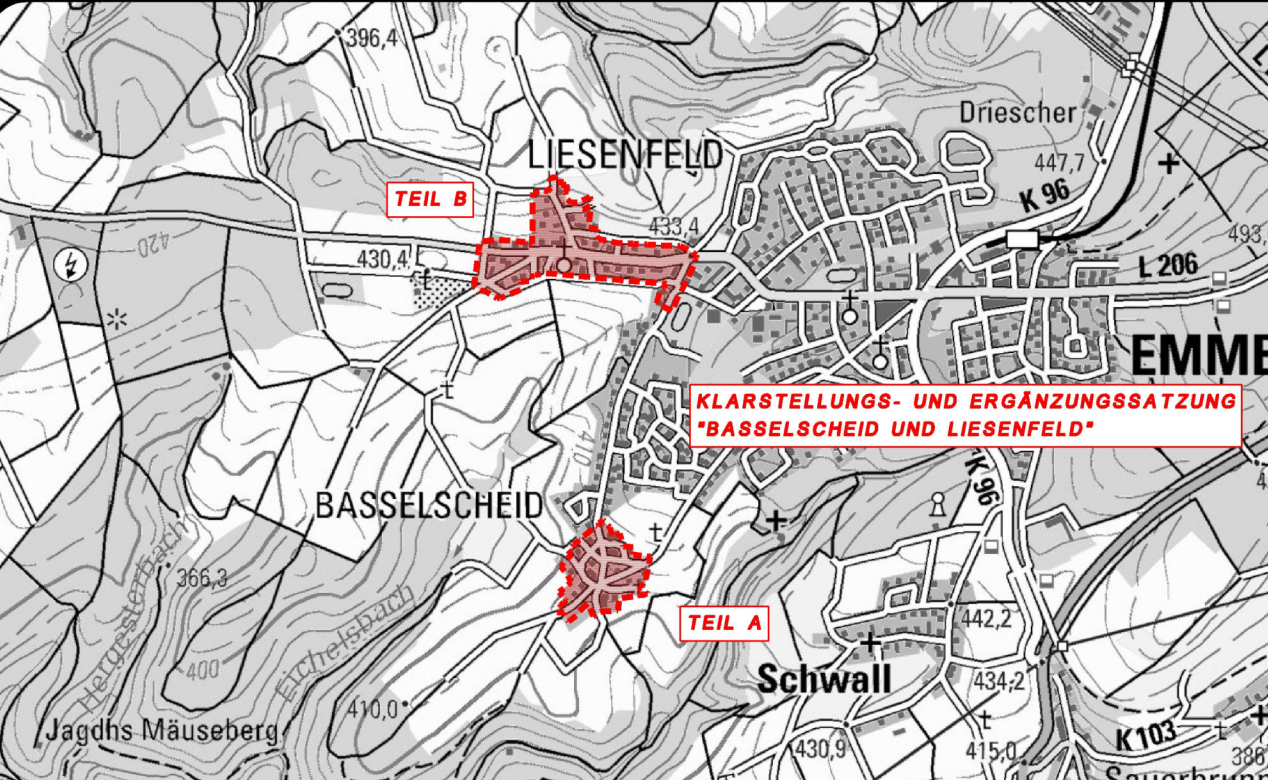
VERFAHRENSVERMERKE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Katastervermerk</b><br>Der Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. (Stand der Planunterlage: März 2024).<br>Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.<br>Nottershausen, den 20.05.2026                                                                                                                                                                                        | <b>2 Aufstellungsbeschluss</b><br>Der Stadtrat hat am ..... gemäß § 2 (1) der Planzeichenverordnung, bestehend aus Nebenbestimmungen, beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.<br>Emmelshausen, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren</b><br>Der Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am ..... vom Stadtrat gebilligt.<br>Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauBG wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauBG verzichtet.<br>Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 3 (2) BauBG wurde am ..... beschlossen.<br>Emmelshausen, den ..... | <b>4 Förmliche Beteiligung</b><br>Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung hat gemäß § 3 (2) BauBG für die Dauer eines Monats in der Zeit von ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauBG belehrt.<br>Emmelshausen, den ..... |
| <b>5 Satzungsbeschluss</b><br>Der Stadtrat hat am ..... die Ergänzungssatzung, bestehend aus Nebenbestimmungen, beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.<br>Emmelshausen, den .....                                                                                                                                                                                                                                   | <b>6 Ausfertigung</b><br>Es wird bescheinigt, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung des Plangrundstücks ..... vor, gemäß Satzungsbeschluss vom ..... mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauBG belehrt.<br>Emmelshausen, den .....                                                                                                                              |
| <b>7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten</b><br>Die örtliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauBG wird angeordnet.<br>Emmelshausen, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>8 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten</b><br>Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist am ..... gemäß § 10 (3) BauBG öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauBG belehrt.<br>Emmelshausen, den .....                                                                                                                                                                                                   |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 170), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UmwSchHG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 320), in der derzeit geltenden Fassung.
- 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. 390), in der derzeit geltenden Fassung.
- 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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 47), in der derzeit geltenden Fassung.
- 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.
- Dacheneindeckungsgesetz (DachEG) vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2024 I S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1964 (GVBl. S. 103), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2024 I S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBBauG) vom 24. November 1968 (GVBl. S. 305), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.1.2025 (GVBl. S. 872-873), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBBauG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387), neugefasst am 09. Oktober 2015 (GVBl. S. 393), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juni 2025 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBBauG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2024 I S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBBauG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung (PlanZV)) vom 18. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "BASSELSCHIED UND LIESENFELD"

STADT EMMELSHAUSEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGB  
MASSSTAB: 1:1000  
FORMAT: 140x0,812m  
PROJ.-NR.: 12 191  
DATUM: 08.07.2026

BEARBEITUNG:  
KARST INGENIEURE GMBH  
STÄDTLEBEN VERKEHRSWESEN LANDSCHAFTSPLANUNG

8683 NOTTERSHAUSEN  
TELEFON 02613535-0  
TELEFAX 02613535-1  
INFO@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de