2023

Bebauungsplan ‚Auf Sickert' in der Fassung der 3. Änderung der Ortsgemeinde Mannebach

Entwurf

November 2023

WeSt
Stadtplaner GmbH

Inhalt:

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 1

2 LAGE IM RAUM 2

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN 3

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3

4 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 3

5.1 DARSTELLUNG DES URSPRUNGSBEBAUUNGSPLANS 3

5 TEXTFESTSETZUNGEN 6

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 6

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ($ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO 8

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN 9

D. PFLANZENLISTEN 10

E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 11

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Mannebach hat die 3. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans ‚Auf Sickert' im beschleunigten Verfahren beschlossen, um die beiden Wendehammerflächen den privaten Grundstücken zuzuschlagen. Im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes hat sich gezeigt, dass die Wendehämmer nicht benötigt werden. Diese Flächen dienen in der Praxis als Hofflächen. Der Gemeinderat war deshalb der Auffassung, dass diese Flächen auch den Anliegern zugeschlagen werden können.

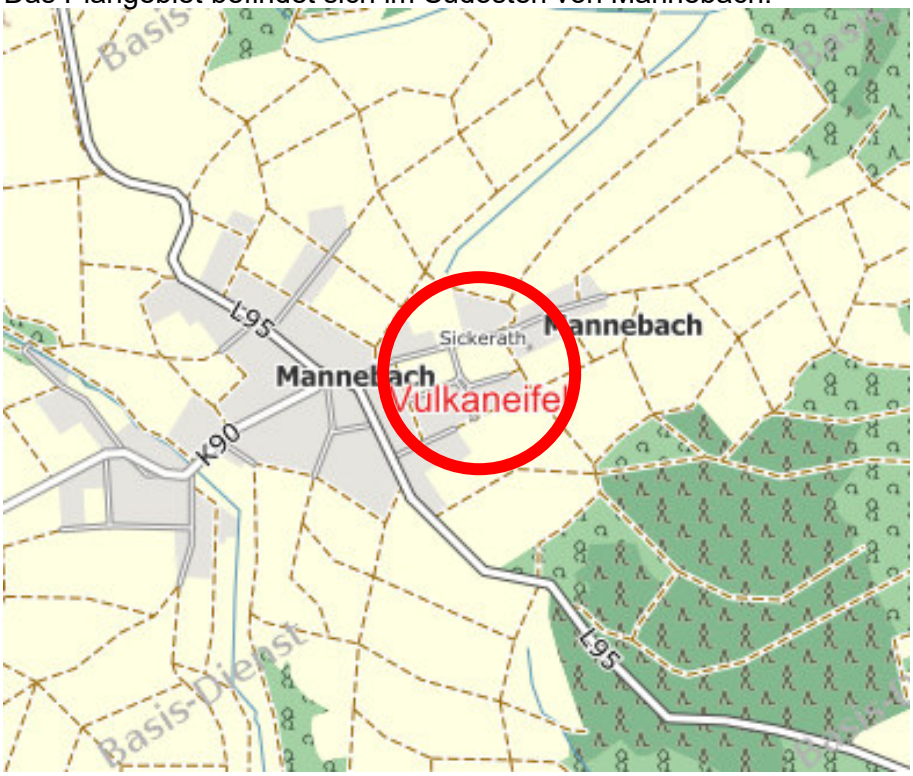
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB da durch die die Änderung des vorliegenden Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der in der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet oder begründet. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die sonstigen Plandarstellungen und Textfestsetzungen des Bebauungsplans gelten weiterhin.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Mannebach.



Der Änderungsbereich betrifft die Parzellen 132/46 tlw., 133, 134, 135, 136/1, 138/1, 139, 140/1, 140/2, 141, 142, 143, 144, 145, 146/1, 147/1, 148/1, 150, 151, 154, 155 und 156 tlw., 157.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Abbildung 1: DGK 5, LVErmA-RLP

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzung stellt für den Geltungsbereich in Anlehnung an die konkrete Planung Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

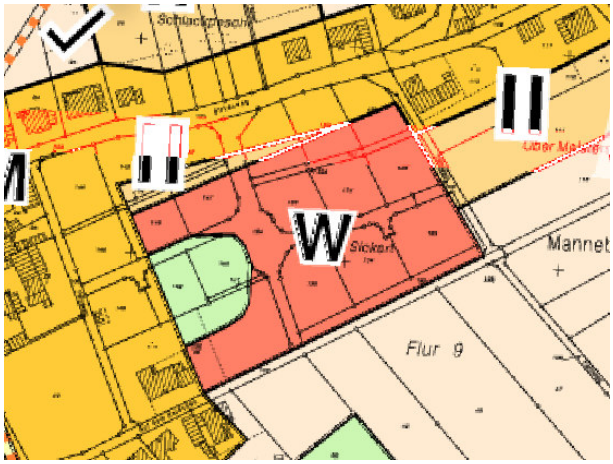


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Kelberg

4 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 DARSTELLUNG DES URSPRUNGSBEBAUUNGSPLANS

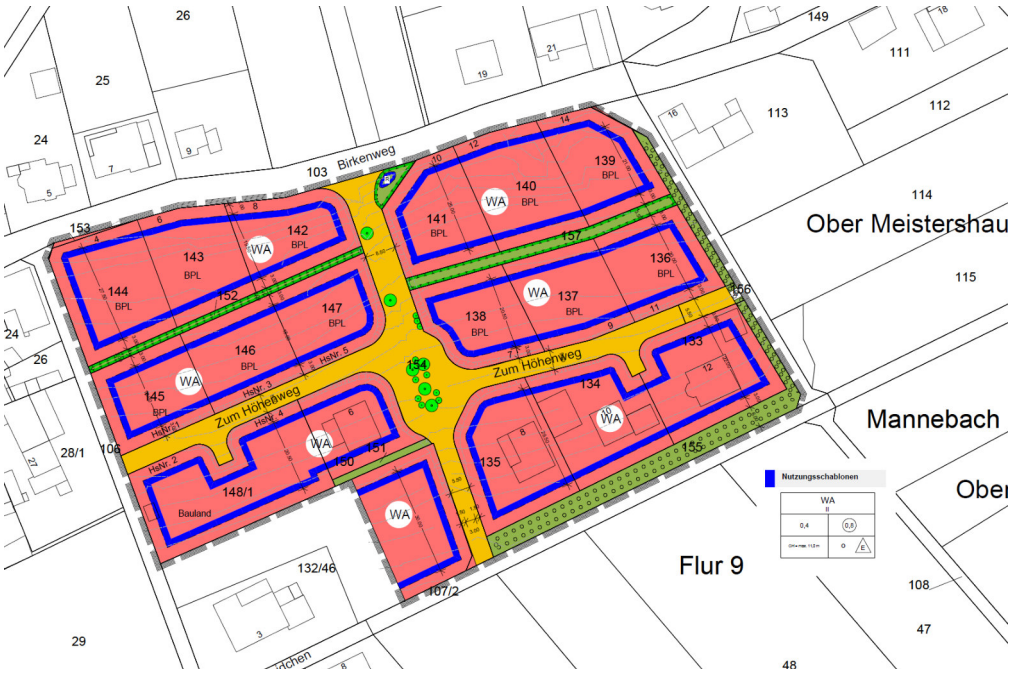


Abbildung 3: Darstellung der 2. Änderung Bebauungsplan 'Auf Sickert',

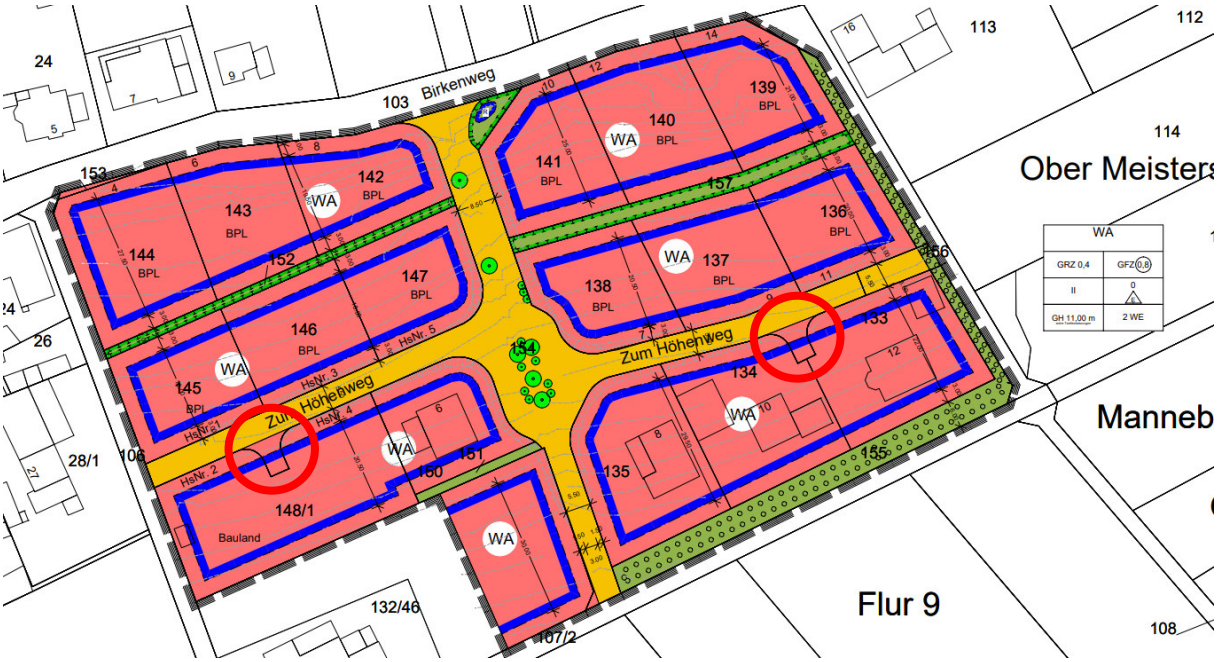


Abbildung 4: Darstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan 'Auf Sickert'

Die Änderungsbereich sind in obigem Planausschnitt gekennzeichnet. Durch die Änderung wird den Grundstückseigentümern die Wendehammerfläche zugeschlagen und damit eine flexiblere Gestaltung Grundstücke ermöglicht.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Mannebach durch

WeSt
Stadtplaner GmbH

Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, November 2023

Mannebach, den __.__.2023
Ortsgemeinde Mannebach

(Walter Eich)
Ortsbürgermeister

Die Textfestsetzungen bleiben unverändert und werden im Folgenden nachrichtlich dargestellt.

5 TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

<u>Höhe baulicher Anlagen</u>

Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 11,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der talseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°

- Tonnendächern oder Teiltonnendächern
eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m erreichen.

Hinweis:
Die mittlere Gebäudehöhe an der jeweiligen Gebäudeseite wird analog der Berechnung der mittleren Wandhöhe nach § 8 Abs. 4 LBauO bezogen auf das natürliche Gelände ermittelt.

3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen aber max. 5,00 m rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Zwischen Garagen u. Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum (Stellplatz) von mind. 5 m Tiefe freizuhalten, wenn das Tor zur Straße hin gerichtet ist. Ist die Toröffnung zur Seite gerichtet, muss die Außenwand parallel zur Straße mind. 1 m Abstand von der Straßenbegrenzung haben.

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

Die Höchstzahl der Wohnungen darf max. 3 Wohnungen pro Einzelhaus nicht überschreiten.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8 Flächen für Böschungen und Rückenstützen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der (erforderlichen, im Plan zeichnerisch festgesetzten) Breite zu dulden.

Rückenstützen
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Rückenstützen auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der (erforderlichen, im Plan zeichnerisch festgesetzten) Breite zu dulden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ($ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.

2 Dachform, Dachneigung

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

3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nur ziegelrote, dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.
Die Dacheindeckung der Wohngebäude ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.
Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

4 Einfriedung

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind wegen der Gewährleistung ausreichender Sichtfreiheit bei Ein- und Ausfahrten nur in Form von Hecken, Holzzäunen oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (inkl. Sockel) zulässig.

5 Zahl der Stellplätze und Garagen

§ 88 Abs1 Nr. 8 LBauO
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Für Gebäude mit Fremdenbeherbergung beträgt die Mindestanforderung 1,0 Stellplätze, Carports oder Garagen pro Ferienwohnung und pro Gästezimmer.
Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinanderliegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.
Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der

Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

5 Regenwasserrückhaltung:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 2 LWG auf den Baugrundstücken in ausreichend dimensionierten Mulden zur Versickerung und Verdunstung zu sammeln.
Auf den Baugrundstücken ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 1 m³ pro 20 m² versiegelter Fläche durch geeignete Geländemodulation (z.B. offene Senken, offene Mulden, Gräben oder Teiche) zu schaffen. Die Zuläufe zu diesen Einrichtungen sind einsehbar auszuführen.
Die Rückhaltemulden sollen mit flachen Böschungen und einer maximalen Tiefe von 0,30 m ausgeführt werden. In den Mulden soll eine ca. 0,30 m starke Mutterbodenschicht eingebaut werden (Wasserspeicherfähigkeit). Die Mulden müssen eingesät werden. Zur Vermeidung von Verschlammungen darf erst Wasser eingeleitet werden, nachdem sich eine geschlossene Grasnarbe gebildet hat.
Die Mulden sind so auszubilden, dass bei größeren Regenspenden ein breitflächiger Überlauf gewährleistet ist. Ein gezielter punktueller Überlauf ist nicht zulässig.
Die Herstellung von Zisternen zur Speicherung des Dachwassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Das Volumen von technischen Einrichtungen zur Speicherung (z.B. Zisternen, Regentonnen) wird nicht auf die Größe der zu schaffenden Rückhalteeinrichtungen angerechnet.

Mit dem Bauantrag ist die Entwässerungsplanung einschließlich detaillierter Darstellung der geplanten Rückhaltemulden o. a. einzureichen. Das erforderliche Rückhaltevolumen muss rechnerisch nachgewiesen werden.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnis und Genehmigungsvorbehalte) bleiben hiervon unberührt.
Ein Anschluss der Oberflächenentwässerung und der Drainagen an die Schmutzwasserleitung ist ausdrücklich nicht zulässig.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 Bau GB)

Versickerungsrinne
Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Flächen ist eine Versickerungsrinne zur Versickerung des Niederschlagswassers einzurichten. Der Überlauf ist dem nächsten Bach zuzuleiten. Die Versickerungsrinne ist randlich beidseits mit einer einreihigen Gehölzreihe zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,0 m, wobei die eigentliche Versickerungsrinne von Bepflanzung freizuhalten ist. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen zu berücksichtigen. Die Sträucher sind alle 10 bis 1 5 Jahre abschnittsweise zurückzuschneiden. Die im nördlichen Bereich des Plangebiets gelegene Wech-

selstaufläche ist mit einer feuchteverträglichen Rasenmischung einzusäen und das Umfeld ist gärtnerisch zu gestalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Randliche Eingrünung - Gehölz
Auf den durch das Symbol O O O O O gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen. Die Pflanzdichte hat je 100 m² mindestens 2 Bäume und 20 Sträucher zu betragen. Innerhalb der Pflanzbindungen auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ist jeweils ein 2 m breiter Hecken- bzw. Krautsaum zu entwickeln.

Hausbäume
Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung sofern noch nicht vorhanden mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
Bei der Asten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Straßenbäume
Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraßen an den festgesetzten Standorten mittellkronige Laubbäume einer Art zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen. Die festgesetzten Standorte der Straßenbäume können um bis zu 5 m verschoben werden.
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die entsprechend zeichnerisch festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten zu entwickeln und langfristig zu sichern. Abgängige Laubbäume sind zu ersetzen.

D. Pflanzenlisten

Liste zu pflanzender Sträucher und Bäume (*)	
Gehölze auf Wechselstaufläche	
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix üpumpurea
*Rote Erle	Alnus glutinosa
* Salweide	Salix caprea
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Randliche Eingrünung - und Hausgärten	
*Eberesche	Sombus aucuparia
*Feldahorn	Acer campestre

*Hainbuche	Carpinus betulus
*Hänge-Birke	Betula pendula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
*Mehlbeere	Surbus aria
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
*Traubeneiche	Quercus peiraea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
*Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus laevigata/monogyna
Wild-Apfel	Malus sylvestris
*Winterlinde	Tilia comdata
Obstbäume (Hausgärten·)	
Äpfel	Birnen
Brettacher Goldparmäne	Conference
Jacob Lebel	Gellerts Butterbirne
Rote Sternrenette	Köstliche aus Charneu
Schöner aus Boskoop	Pastorenbirne
Winterrambur	
Pflaumen	Süßkirschen
Bühler Frühzwetschge	Burlat
Hauszwetschge	Hedelfinger Riesenkirsche
Straßenbäume	Napoleonskirsche
Apfel Dorn	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana, Chanticleer'
Feldahorn	Acer campestre
Italienische Erle	Alnus cordata
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten	Acer platanoides, Columnare

E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

2 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Fur Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

4 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

5 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.

6 Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau entdeckt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

7 Archäologie
Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Vulkaneifel sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Trier, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler bzw. Fossilien zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht wird hingewiesen (§§ 16-20 DSchG RLP). Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch an die Nr. 0261/6675 3000 zu richten.

8 Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.