



**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach  
Teilgebiet „Ober der Kirch“ - 1. Änderung / Erweiterung  
(Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

**Begründung zur 1. Änderung / Erweiterung**

Planungsstand: 03. Mai 2011

Dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach, Teilgebiet „Ober der Kirch“ – 1. Änderung / Erweiterung im Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird gemäß § 9 Absatz 8 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) folgende Begründung beigegeben:

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung, Planungsnotwendigkeit und Planverfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Inhalt des Änderungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Fachplanungen</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Kenndaten der 1. Änderung</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Durchführung der 1. Änderung</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung, Planungsnotwendigkeit und Planverfahren**

Gegenstand der Änderung/Erweiterung ist der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach für das Teilgebiet „Ober der Kirch“, der mit Satzungsbeschluss vom 09.03.1999 durch öffentliche Bekanntmachung am 07.05.1999 rechtskräftig ist. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen werden in einem ersten Änderungsplan zum Bebauungsplan Teilgebiet „Ober der Kirch“ aufgenommen. Dieser ergänzt mit seinem Geltungsbereich den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes und überlagert diesen auf einer kleinen Teilfläche im westlichen Anschluss an den Wendehammer der Schulstraße. Der Änderungsplan tritt in seinem Überlappungsbereich an die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Teilgebiet „Ober der Kirch“. Im Übrigen wird der rechtsgültige Bebauungsplan entsprechend des Entwurfes des ersten Änderungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Sie werden lediglich ebenfalls durch erweiterte Festsetzungen bezogen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ergänzt. Die Ergänzungen sind in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde durch gelb farbige Hinterlegung gekennzeichnet. Es erfolgt eine informelle Wiedergabe der textlichen Festsetzungen in Kap. 8 dieser Begründung.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Ober der Kirch" bleiben unverändert erhalten. Lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird geringfügig in westliche Richtung im Sinne einer „Auffüllung“ einer bestehenden Ecke in diesem Bereich erweitert. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird von der ersten Änderung insgesamt nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ober der Kirch" ist das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung des Gebietes fertig gestellt sowie der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen abschließend erfolgt. Die Bauvorhaben sind realisiert. Baulücken bestehen nicht.

Im rechtgültigen Bebauungsplan endet der Plangeltungsbereich unmittelbar im westlichen Anschluss an die Wendeanlage der Schulstraße. Südlich der Wendeanlage befindet sich eine Bebauung mit Einzelhäusern, östlich davon - jeweils nördlich und südlich der Schulstraße - setzt sich diese Bebauung in Richtung der Ortsmitte fort. Unmittelbar nördlich der Wendeanlage befindet sich der Friedhof der Ortsgemeinde. Das gemeindeeigene Grundstück im westlichen Anschluss an die Wendeanlage ist unbebaut. Da es bislang nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen war bestand hier in der Folge auch kein Baurecht für eine entsprechende Bebauung. Dieses Baurecht soll nun durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes in westlicher Richtung im Sinne einer Auffüllung dieser bestehenden Ecke geschaffen werden. Dadurch erhält die Wendeanlage künftig dreiseitig eine bauliche Begrenzung, wobei auf der Nordseite die Friedhofseinfriedung die bauliche Begrenzung des Platzbereiches an der Wendeanlage komplettiert.

Um das zusätzliche Baugrundstück im westlichen Anschluss an die Wendeanlage schaffen zu können, ist die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Teilbereich erforderlich.

Es ist eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen durch Erweiterung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes nötig. Die textlichen Festsetzungen können - wie weiter oben dargelegt wurde - mit Ausnahme einzelner

naturschutzfachlicher Ergänzungen sowie einer Ergänzung zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen, unverändert fortbestehen. Ergänzende Hinweise werden informell hinzugefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung/Erweiterung umfasst die nördliche Ecke des Flurstückes Nr. 328 in der Flur 4 der Gemarkung Mannebach. Der Geltungsbereich wird auf das westliche Ende der Schulstraße (Parkplätze im westlichen Teil der Wendeanlage) ausgedehnt.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert und ergänzt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13 a Absatz 1 Satz 1 BauGB) durch Auffüllung einer Ecke im Bebauungszusammenhang;
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB);
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB);
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die geänderten Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt vor, da insbesondere angesichts der Lage des nun konkret geplanten Projektes außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches der planerischen Festsetzungen Koordinierungsbedarf und somit eine Planungsnotwendigkeit besteht.

Der Bebauungsplan „Ober der Kirch“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) geändert und ergänzt. Hierbei entfällt üblicherweise das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor (siehe weiter oben).

Losgelöst davon, dass eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung zur Abfassung des Umweltberichtes bei Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung rechtlich nicht besteht, wurde dennoch die Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht verfasst, um die relevanten Umweltbelange ordnungsgemäß bewerten und in die planerische Abwägung einstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Bebauungsplanänderung/Ergänzung auf derzeit noch unbebaute Flächen zurückgreift (vgl. hierzu Umweltbericht, Teil 2 der Begründung).

Der Flächennutzungsplan wird im Übrigen im Wege der Berichtigung angepasst. Im Zuge der 1. Fortschreibung 2003 waren Teile als gemischte Baufläche berücksichtigt worden.

## **2. Inhalt des Änderungsplanes**

Gegenstand des Änderungsplanes ist die Erweiterung des Plangeltungsbereiches im nordwestlichen Teil durch Auffüllung einer Ecke in der Geltungsbereichsabgrenzung zwischen dem Friedhof und der Wendeanlage der Schulstraße im Osten und im Übergang zur freien Landschaft im Westen. Die Flächengröße beträgt rd. 1.500 qm, wobei lediglich 865 qm im unmittelbaren Anschluss an die Wendeanlage als Baufläche festgesetzt werden. Der übrige nördliche Teil, westlich des Friedhofes gelegen, wird als Grünfläche (privat) festgesetzt. Hier soll u. a. der naturschutzrechtlich bedingte Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, als auch in diese Fläche das Regenwasser der Dachflächen des künftigen Baugrundstückes zum Zwecke der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Verdunstung, Pflanzenverbrauch etc.) eingeleitet werden können.

Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird analog der bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Ober der Kirch" Mischgebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Einzelhaus in offener Bauweise und im Übrigen private Grünfläche festgesetzt.

Das Baufeld für das Einzelhaus erhält eine Breite von 12,00 m und eine Tiefe von 16,00 m. Die Ausrichtung des Baufeldes erfolgt parallel zur westlichen Kante der Wendeanlage in einem Abstand von 6,00 m zu dieser. Analog wurde die Firstrichtung festgesetzt. Es erfolgt die Festlegung einer zweigeschossigen Bauweise, was den Festlegungen für den „Baubereich 3“ (bergseitige Bebauung entlang der Schulstraße) des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes entspricht. Analog wurde auch die Gebäudehöhe auf 12,00 m über Straßenniveau in Gebäudemitte begrenzt. Die GRZ beträgt 0,3, die GFZ 0,6. Auch diese Festsetzungen wurden aus dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan ohne Veränderung abgeleitet. Die zulässige Dachneigung wird auf 30 - 45° begrenzt, was ebenfalls den Festlegungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes entspricht.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Regelungen für den Erweiterungsbereich den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Ober der Kirch" in Gänze entsprechen. Es bedarf daher keiner näheren begründenden Erläuterungen der städtebaulichen Motivation dieser Regelungen. Abweichend wurden jedoch grünordnerische Festsetzungen ergänzend getroffen, die die landschaftliche Einbindung des Erweiterungsbereiches und der damit verbundenen zusätzlichen Baumöglichkeit sicherstellen sollen. Demnach ist die private Grünfläche mit mind. 5 Laubbäumen I. und/oder II. Ordnung oder mit Obstbäumen zu bepflanzen. Für das Baugrundstück selbst sind je überschrittene 100 qm neuversiegelter Grundstücksfläche ergänzend mind. 2 Laubbäume I. und/oder II. Ordnung oder Obstbäume anzupflanzen. Die wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen wird analog zum bestehenden Bebauungsplan ebenfalls in den Änderungsbereich übernommen.

Abweichend zum rechtsgültigen Bebauungsplan für das Teilgebiet "Ober der Kirch" sollen aber Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlage dienen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die entsprechend bislang anders

lautende Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes hat sich nicht bewährt, da die Baugrenzen im Allgemeinen zu eng bemessen wurden, um die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb dieser sachgerecht zu ermöglichen. An der Festsetzung wird daher für den Planerweiterungsbereich (1. Änderung) nicht weiter festgehalten.

Ergänzend wurde im Planänderungsbereich noch ein Fahrrecht von 3,0 m Breite zum Zwecke der Bewirtschaftung der südwestlich angrenzenden Kompensationsfläche A und B des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Ober der Kirch" berücksichtigt.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über die vorhandene Schulstraße. Zu diesem Zweck wird für die straßenverkehrliche Anbindung des Baugrundstückes ein Teil der öffentlichen Parkplatzanlage zukünftig als allgemeine Verkehrsfläche umgewidmet, um die Grundstückszufahrt als auch die Zufahrt für den Bewirtschaftungsweg der südöstlich angrenzenden Kompensationsfläche (Fahrrecht zugunsten der Bewirtschaftung dieser Fläche gem. Planzeichnung) zu gewährleisten. Baulicher Maßnahmen bedarf es diesbezüglich aber nicht.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der Schulstraße. Dieser Anschluss ist neu herzustellen. Die entsprechenden Kosten werden satzungsgemäß durch die Verbandsgemeindewerke an den Verursacher weitergegeben.

Regenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und darf dem Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden. Das Regenwasser ist an Ort und Stelle auf dem Baugrundstück zurück zu halten und kann zum Zwecke der breitflächigen Verrieselung und/oder Versickerung in die private Grünfläche nördlich an die Baufläche angrenzend eingeleitet werden. Diese private Grünfläche wird zu diesem Zweck nur vollständig als eine Grundbesitzeinheit durch die Ortsgemeinde an die künftigen Bauleute im Erweiterungsbereich des Baugebietes veräußert.

Weitergehende Erläuterungen zur Erschließung bedarf es an dieser Stelle nicht, da grundsätzlich alle notwendigen Erschließungssysteme im Baugebiet "Ober der Kirch" zur Verfügung stehen und an diese angeschlossen werden kann.

### **4. Umweltbelange**

Alle maßgeblichen Umweltbelange werden in dem zur Planung erstellten Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz in Form einer Kurzanalyse ausreichend betrachtet und bewertet. In diesem Zusammenhang wird auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung angewendet, auch wenn hierzu - rein rechtlich betrachtet - keine Notwendigkeit besteht. Der landschaftsplanerische Nachweis einer angemessenen Eingriffsfolgenbewältigung erfolgt aufgrund des geringen mit der Plangebietserweiterung verbundenen Eingriffspotenziales als Kurzfassung des „Fachbeitrag Naturschutz“. Im Zuge der naturschutzfachlichen Stellungnahme werden die umweltrelevanten Zielvorstellungen definiert und in Maßnahmenvorschläge umgesetzt. Aufgrund der aus der Baurechtsnovellierung 2004 resultierenden Regelungen werden auch die Inhalte des Umweltberichtes - unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit - in kompakter Form mit abgearbeitet. Auf Teil 2 der Begründung wird verwiesen.

## 5. Fachplanungen

Fachplanungen für den Planänderungs-/Erweiterungsbereich sind nicht bekannt.

## 6. Kenndaten der 1. Änderung

Aus der veränderten Planung ergibt sich folgende neue überschlägige Bilanz zur:

Wohnformen		WE	%
<b>EFH</b>	Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften	1 WE	100,0 %
<b>RH</b>	Reihenhäuser (Achsbreite $\geq$ 6,00 m)	0 WE	0,0 %
<b>GW</b>	Geschoßwohnungen	0 WE	0,0 %
<b>GESAMT</b>		<b>1 WE</b>	<b>100,0 %</b>

Die Flächenanteile nach Art der baulichen Nutzung verteilen sich nach Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu:

Flächen nach Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	%
<b>WA</b>	Wohnbauflächen (§ 1 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO)		
<b>MI</b>	Gemischte Bauflächen (§ 1 Absatz 2 Nr. 6 BauNVO)	865	53,0 %
<b>V</b>	Verkehrsflächen	90	6,0 %
<b>G</b>	Grünflächen	671	41,0 %

## 7. Kosten, Finanzierung und Durchführung der 1. Änderung

Notwendige ergänzende Erschließungen im Planänderungsbereich – soweit erforderlich - erfolgen privat bzw. – soweit öffentliche Erschließungen betroffen sind - werden deren Kosten satzungsgemäß veranlagt oder in den Kaufpreis eingerechnet.

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden über den Veräußerungserlös des Baugrundstückes refinanziert.

## 8. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1999 bleiben mit Ausnahme der Festsetzung Nr. 1.1.5 "Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig" von diesem 1. Änderungsplan unberührt. Es werden ergänzende Regelungen zur Grünordnung aufgenommen (Änderungen jeweils gelb markiert). Im Übrigen gelten die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes in der gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1999 weiterhin fort und werden anschließend zu informativen Zwecken ohne Normcharakter wie folgt angehängt:

### TEXTFESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach – Teilgebiet „Ober der Kirch“.

Die Festsetzungen, die zusätzlich zu den übrigen Festsetzungen und lediglich für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gelten und somit Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, sind farblich gelb hinterlegt.

### 1. Städtebauliche Festsetzungen

#### 1.1 Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 – 26 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Verfahrensgebiet als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt.

#### 1.1.1 Unzulässigkeiten bestimmter Arten von allgemeinen Nutzung im Mischgebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den möglichen Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

##### 1.1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

##### 1.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens **zwei** festgesetzt.



### 1.1.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Es werden drei unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt: In der Bauzone „1“ maximal 8,50 Meter, in der Bauzone „2“ maximal 9,50 Meter, in der Bauzone „3“ maximal 12,00 Meter jeweils gemessen vom Niveau der entsprechenden Erschließungsstraße in der Mitte der Gebäude.

Die Bauzonen und die zulässigen Firsthöhen sind den Einschrieben im Plan zu entnehmen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist talseitig der Erschließungsstraßen maximal 0,8 Meter oberhalb des Straßenniveaus zu errichten, gemessen an der tiefsten Stelle des Grundstücks an der Straßengrenze.

### 1.1.3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. Fassung von 1998)

#### 1.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das gesamte Mischgebiet wird die **offene Bauweise für Einzelhäuser** festgesetzt. Ein seitlicher Grenzabstand wird nicht festgelegt. Hier gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

### 1.1.4 Größe, Breite und Tiefe der Bauordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Die Flächengröße der Baugrundstücke sowie die Breite der Baugrundstücke sind dem Plan zu entnehmen. Die Tiefe der Baugrundstücke ergibt sich aus dem Abstand zwischen den ausgewiesenen Straßenbegrenzungen bzw. den Grenzen der Versickerungsgräben und den rückwärtigen Begrenzungen wie Parzellenabgrenzung, Verfahrensgrenze oder den festgesetzten Grünzügen.

### 1.1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. d. Fassung von 1998; 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlage dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Im Änderungsbereich (1. Änderung) sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.**

### 1.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend den im Plan gekennzeichneten Bereich für kulturelle Zwecke, hier: Bürgerhaus.

1.1.7 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in Fahrbahn, Gehweg und Parkplätzen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend der Kennzeichnung im Plan als verkehrsberuhigter Bereich und als Wirtschaftsweg.

1.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entlang der Trassen der Planstraßen bzw. der Fußwege zu führen.

1.1.9 Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Im Norden des Verfahrensgebietes ist eine Parkanlage mit Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre und Fußwege festgesetzt. Im Süden des Gebietes eine Obstbaumwiese.

1.1.10 Wasserflächen, sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Entlang der Planstraßen sind 3,0 Meter breite Versickerungsgräben festgesetzt. In der Parkanlage im Norden des Plangebietes wird eine Retentionsfläche ausgewiesen.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. d. Fassung von 1998 i. V. mit 86 LBauO-RP)

1.2.1 Dachformen

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Als Ausnahmen werden zugelassen: Krüppelwalm-Dächer sofern die Länge der Abwalmung (gemessen vom Ortgang) ein Drittel der Ortganglänge nicht überschreitet. Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage gekennzeichnet.

1.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung der zu errichtenden Gebäude muss mindestens 30 (Altgrad) und darf höchstens 45 (Altgrad) betragen.

1.2.3 Drepel

Drepel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Drepelhöhe wird dann auf maximal 0,8 Meter bezogen auf die Höhe des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwandfläche, festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drepel nicht zulässig.

#### 1.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben einer Dachfläche dürfen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

#### 1.2.5 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind Schiefer, Ziegel- oder Betondachsteine in schwarz, Braun- oder Rottönen erlaubt. Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen/Ressourcen erforderlich ist.

#### 1.2.6 Fassadengestaltung

Die Fassaden der in herkömmlicher Steinbauweise errichteten Gebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen auszuführen. Wandverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

#### 1.2.7 Holzhäuser

Holzhäuser aus Naturstamm oder Blockhäuser sind zulässig.

#### 1.2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Stützmauern sind bis zur Geländeangleichung nur bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Sie sind aus heimischem Bruchstein aufzubauen bzw. mit heimischem Bruchstein zu verblenden.

#### 1.2.9 Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, abgesehen von den notwendigen Nebenanlagen, landschaftsgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen darf einen Anteil von 30 % nicht übersteigen.

#### 1.2.10 Einfriedungen

Als Vorgartenbegrenzung sind Sockelmauern bis maximal 0,5 Meter zulässig. Ansonsten sind Vorgärten zum öffentlichen Verkehrsraum ausschließlich mit Hecken aus heimischen Gehölzen abzugrenzen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus Holz- oder Maschendrahtzäunen bis maximal 1,50 Meter zulässig. Die Anpflanzungen von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. d. Fassung von 1998)

- 2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 3 LPflG; § 17 Abs. 2 LPflG)

### Streuobstwiese:

Die Fläche A ist als artenreiche Wiese zu entwickeln. Je 200 m ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum einer lokaltypischen Sorte zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf der Fläche B ist ein Bestand von mind. 1 hochstämmigen Obstbaum je 200 m auf Dauer zu erhalten. Auf beiden Flächen sind Flächenversiegelungen z. B. für Nebenanlagen und Wege, Bodenbruch, Anpflanzung von Gehölzen außer den festgesetzten Arten, Düngung sowie das Einrichten offener Feuerstellen nicht zulässig. Die Wiesen sind extensiv zu beweiden oder max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der 1. Mahdtermin nicht vor dem 16.06. eines Jahrs erfolgen darf.

- 2.2 Pflanzenerhaltung

Zu erhaltender Baum: Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche im Kronenbereich ist nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen ist der Baum gemäß DIN 18 920 zu schützen.

- 2.3 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

### Öffentliche Wassermulden:

Je angefangene 15 m Länge der Mulde ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität: mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- 2.4 Versiegelung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Zufahrten zu Stellplätzen und Parkplätzen nur in einer den Boden nicht versiegelnden Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen und vergleichbares) zulässig.

- 2.5 Pflanzbindungen

### Verkehrsfläche:

Entlang der Verkehrswege an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist je angefangene 15 m Länge Verkehrsfläche auf der östlichen Seite mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### Öffentliche Grünfläche:

Bei einer Bepflanzung der Flächen dürfen max. 10 % Nadelgehölze verwendet werden.

### Parkplatz mit Anpflanzfestsetzungen:

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

## **3. Landespflegerische Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB i. d. Fassung von 1998)

### 3.1 Erdarbeiten (Maßn.-Nr. 1 und 6)

Die Bodenarbeiten – Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens – sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Der Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z. B. Bitterlupinen zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z. B. durch Aufreißen zu lockern.

### 3.2 Flächenbefestigungen (Maßn.-Nr. 2 und 7)

Zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, so dass bei normalen Regenereignissen kein Oberflächenabfluss stattfindet. Hierzu ist die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugigen und offenporigen Pflasterungen und sonstigen wasserdurchlässigen Materialien geeignet.

Eine Ausnahme stellen Parkplätze dar. Auf regelmäßig genutzten Kfz-Stellplätzen ist aufgrund der möglichen Verunreinigung des Bodens mit Ölen etc. i. d. R. auf eine wasserdurchlässige Befestigung zu verzichten. Als versickerungsfähige Beläge können auf Stellplätzen lediglich begrünte Befestigungen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) empfohlen werden, da hier in der Wurzelzone ein Abbau von Schadstoffen stattfinden kann. Dabei ist allerdings eine dauerhafte Vegetationsbedeckung der Zwischenräume durch fachkundige Anlage und Pflege zu gewährleisten. Dauerparkflächen sollen wegen der sehr schlechten Wuchsbedingungen stets mit undurchlässigen Belägen befestigt werden.

Für die öffentliche Verkehrsfläche, die nur wenig oder nicht durch Kfz belastet werden (die verkehrsberuhigte Straße und die Fußwege), besteht im Hinblick auf ihre Tragfähigkeit keine Notwendigkeit, sie zu asphaltieren. Die sind daher mit Materialien mit einem möglichst geringen Abflussbeiwert zu befestigen (vgl. Tab. 1).

### 3.3 Retention und Versickerung des Niederschlagwassers (Maßn.-Nr. 8)

Das auf den befestigten Flächen innerhalb der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Nachnutzung (zum Beispiel Gartenteich, Regenwassernutzung) wird empfohlen. Auf den Baugrundstücken selbst sind Rückhaltemulden mit einer spezifischen Größe von mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche herzustellen. Das nicht dezentral zurückhaltbare und versickerbare Wasser ist in Notüberläufe über die straßenbegleitenden Muldensysteme der zentralen Versickerungsmulden zuzuführen. Die zentrale Versickerungsmulde (Retentionsfläche) ist so anzulegen, dass eine maximale Wassertiefe von 20 cm überschritten wird.

Für das Baugrundstück des Planänderungsbereiches gelten die Anforderungen von Satz 4 nicht.

### 3.4 Pflanzmaßnahmen

#### 3.4.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke (Maßn.-Nr. 9)

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (abgesehen von den erforderlichen Nebenanlagen) sind landschaftsgerecht zu bepflanzen und zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung dürfen nicht verwendet werden. Es sollten vorwiegend heimische und standortgerecht Baum- und Straucharten verwendet werden.

#### 3.4.2 Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Maßn.-Nr. 11 und 17)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist naturnah und artenreich durchzuführen, soweit gestalterische und funktionale Aspekte dies erlauben. Bei der Gestaltung der Grünfläche an der Abzweigung der Erschließungsstraße vom Wirtschaftsweg ist besonders auf das herausragende Erscheinungsbild des dort stehenden Birnbaumes Rücksicht zu nehmen. Die übrige Bepflanzung der Fläche sollte derart zurückhaltend durchgeführt werden, dass die Krone und das Wachstum des Baumes nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf eine Gewährleistung von angemessenen Gestalt- und Freiraumqualitäten der Grünflächen – gerade des Kinderspielplatzes – wird eine Ausführungsplanung empfohlen.

Die Pflege der Flächen muss extensiv durchgeführt werden. Auf den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.

#### 3.4.3 Pflanzen von Bäumen im Straßenbau und am Bebauungsrand (Maßn.-Nr. 11 und 17)

Zur optischen Gliederung des Plangebietes sowie zur Minderung der Fernwirkung der Bebauung sind im Straßenraum und entlang des östlich den Geltungsbereich begrenzenden Wirtschaftsweges großkronige Bäume zu

pflanzen (Pflanzqualität: mind. 3xv, Stammumfang 16/18). Züchterisch bearbeitet, sehr klein bleibende Kugelformen erfüllen diesen Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

### 3.5 Maßnahmen zur Biotoppflege und Biotopenentwicklung

#### 3.5.1 Anlage und Erhalt von Obstwiesenflächen (Maßn.-Nr. 4 und 13)

Die Wiese, die als Obstwiese entwickelt werden soll, ist in ihrer Nutzung zu extensivieren. Sie darf nicht gedüngt werden und ist max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Mahdtermin nicht vor Mitte Juni eines Jahres erfolgen darf.

Die Bepflanzung soll mit hochstämmigen Obstbäumen (ca. 20 Stck) aus lokaltypischen Sorten erfolgen (Pflanzqualität: mind. 3 xv; m. B., St.-Umf. 8/10). Die empfehlenswerten Sorten sind einer Liste im Anhang zu entnehmen. Eine fachgerechte Pflege der Bäume ist auf Dauer zu sichern. Auf den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.

Die zu erhaltende Obstwiese ist in gleicher Weise zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen, das Altholz sollte jedoch auf der Fläche belassen werden.

#### 3.5.2 Entwicklung der Kompensationsfläche im „Rothen Acker“ (Maßn.-Nr. 5)

Die Pferdeweide oberhalb von Kümmern ist in eine magere, artenreiche Wiese umzuwandeln. Zur Aushagerung der Flächen ist Mahdhäufigkeit schrittweise (entsprechend der Nährstoffversorgung der Flächen) zu reduzieren und das anfallende Mähgut abzutragen. Ziel ist eine Mahd nicht häufiger als zwei Mal pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni stattfinden soll. Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.

Außerdem sind an den Rändern der Fläche mind. 3 m breite Krautsäume zu entwickeln, die über mehrere Jahre hinweg nicht genutzt und gemäht werden. Lediglich ein Pflegeschnitt in mehrjährigen Abständen ist zur Verhinderung einer Verbuschung notwendig.

Zur Anreicherung der Fläche mit Strukturen und zur Bereicherung des Landschaftsbildes sollten 1-2 Eichenhochstämme in der Nähe des an die Fläche angrenzenden Wirtschaftsweges in ausreichender Entfernung von den bestehenden Hecken gepflanzt werden. Sie können nach einer gewissen Entwicklungszeit ein weithin sichtbares Merkzeichen in der Landschaft bilden.

### 3.6 Empfehlungen, Hinweise

#### 3.6.1 Baugrundgutachten

Vor Beginn der Bauarbeiten wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens gem. der Vorgaben der DIN 1054, **DIN 4020 und DIN 4124** empfohlen.

### 3.6.2 Zisternen

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungs-/Versickerungssystem anzuschließen.

### 3.6.3 Bepflanzung an der öffentlichen Grünfläche „C“

Die mit C bezeichnete öffentliche Grünfläche sollte vorwiegend mit niedrig bleibenden Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen derart gestaltet werden, dass der vorhandene und zu erhaltende Birnbaum nicht geschädigt oder in seiner visuellen Wirkung beeinträchtigt wird. Die Anlage eines Sitzplatzes wird empfohlen.

### 3.6.4 Arten zur Bepflanzungen

Soweit die öffentlichen Grünflächen, die Versickerungsmulden und die privaten Grundstückseinfriedungen mit Gehölzen bepflanzt werden, sollte dies bevorzugt mit heimischen und standortgerechten, züchterisch nur wenig bearbeiteten Arten erfolgen. Für die Abpflanzung des östlichen Randes des Geltungsbereiches werden wahlweise oder kombiniert Eichen, Hainbuchen, Birken und Birnbäume empfohlen.

### 3.6.5 Behandlung des Oberbodens zur Wiederverwendung

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gemäß DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

### 3.6.6 Sicherung des Wasserdrucks/Druckerhöhungsanlagen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist damit zu rechnen, dass die 4 ersten bergseitig gelegenen Baugrundstücke der Planstraße A keinen ausreichenden Wasserdruck haben werden. Nach den Vorschriften der DIN 1988 sind für die einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs mindestens folgende Versorgungsdrücke – gemessen am Hausanschluss – anzustreben:

- a) für Gebäude mit Erdgeschoss: 2,00 bar
- b) für Gebäude mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: 2,35 bar

Es wird daher unumgänglich sein, dass die Grundstückseigentümer auf ihre Kosten eine Druckerhöhungsanlage anschaffen und betreiben, sofern druckverlustarme Apparate und Einrichtungen (siehe DIN 1988 T 3) nicht ausreichend sind.



### 3.6.7 Ausführung der Mulden

Die Mulden im nördlichen Teilbereich sind im Zuge der Bauausführung so auszubilden, dass Beeinträchtigungen der Unterliegergrundstücke durch die Abteufung von Oberflächenwasser nicht auftreten können.

### 3.7 Maßnahme 1 – Innere Durchgrünung

Auf der Baufläche sind je überschrittene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche mindestens zwei Laubbäume der Listen „A“ und/oder „B“ und/oder Obstbäumen nach Liste „D“ zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung durchzuführen. Der Pflanzstandort innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die zu pflanzenden Bäume wird folgende Mindestsortierung vorgeschrieben:

- Bäume I. und/oder II. Ordnung: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang (StU)

oder

- Obstbäume: Hochstämme, 10 - 12 cm Stammumfang (StU)

Für naturnahe Strauchpflanzungen werden Arten der Liste „C“ empfohlen.

### 3.8 Maßnahme 2 – Herstellung von Einzelbaumpflanzungen

Auf der „Privaten Grünfläche“ sind mindestens fünf Laubbäume der Listen „A“ und/oder „B“ oder Obstbäume nach Liste „D“ zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung durchzuführen. Der Pflanzstandort innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die zu pflanzenden Bäume wird folgende Mindestsortierung vorgeschrieben:

- Bäume I. und/oder II. Ordnung: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang (StU)

oder

- Obstbäume: Hochstämme, 10 - 12 cm Stammumfang (StU)

### 3.9 Maßnahme 3 – Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z. B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

### 3.10 Pflanzenlisten (Bäume I. und II. Ordnung, Sträucher, Obstbäume)

#### Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

- *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- *Acer platanooides* - Spitzahorn
- *Fraxinus excelsior* - Esche
- *Quercus petraea* - Traubeneiche
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Tilia cordata* - Winterlinde

#### Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Juglans regia* - Walnussbaum
- *Populus tremula* - Zitterpappel
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Prunus padus* - Traubenkirsche
- *Salix caprea* - Salweide
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Sorbus torminalis* - Elsbeere

- sowie Obsthochstämme alter, einheimischer Sorten

#### Liste „C“ – Sträucher

- *Cornus sanguinea* - Blutroter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Hasel
- *Crataegus monogyna* - Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rhamnus catharticus* - Kreuzdorn
- *Rosa canina* - Hundsröse
- *Salix purpurea* - Purpurweide
- *Sambucus nigra* - Holunder
- *Virburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

## Liste „D“ – Obstbäume

- Apfelsorten:

Baumanns Renette	Goldpramäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour
Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	

- Birnensorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

- zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetschge/Pflaume/Mirabelle/Walnuss sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

### 3.11 Abstände von Leitungen

Bei Pflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind Abstände gem. den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

### 3.12 Altablagerungen

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

### 3.13 Wasserschutzgebiet

Die WSG-RVO vom 17.11.1986 und das Arbeitsblatt „Wohnhausbebauung WSG-Zone III“ sind zu beachten.

Mannebach, den \_\_\_\_\_

---

- B. Gard -  
(Ortsbürgermeister)