

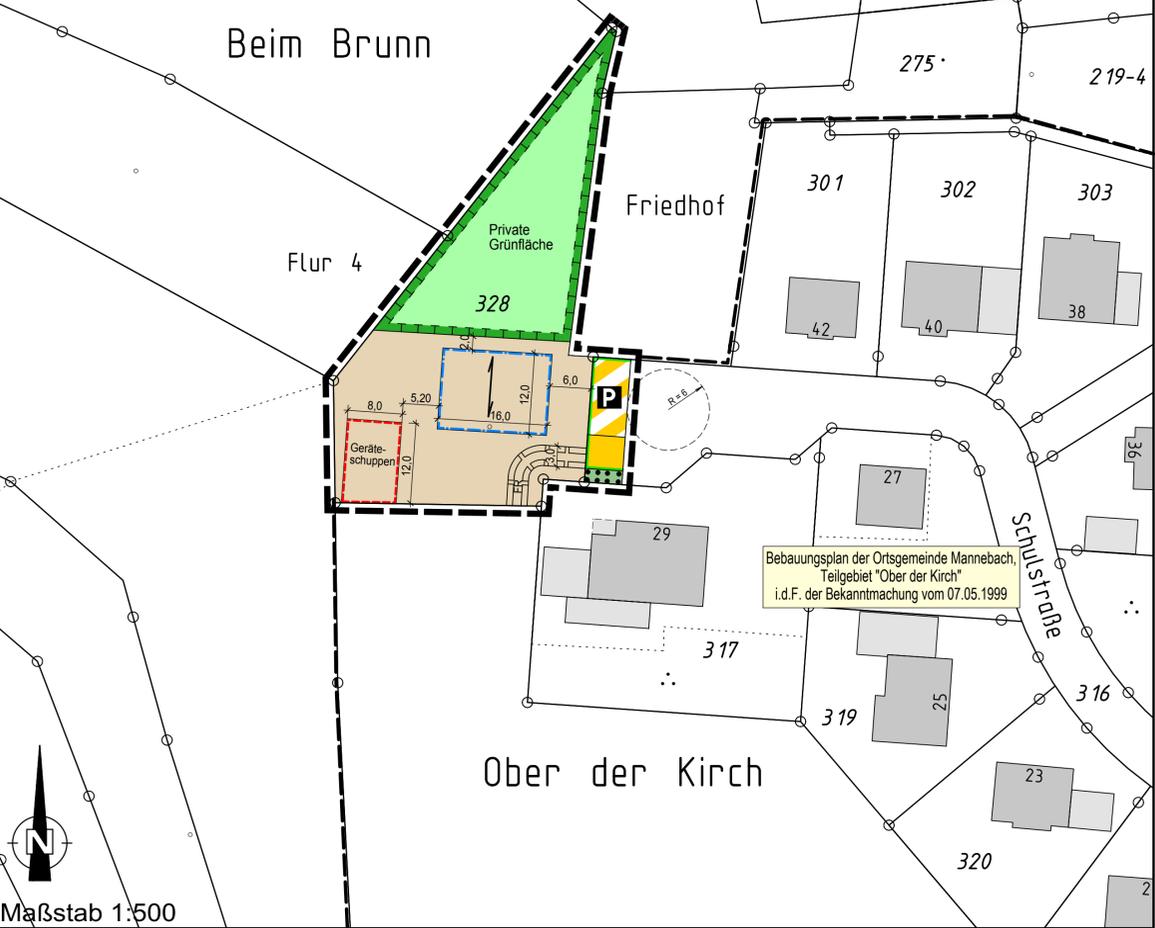
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach, Teilgebiet "Ober der Kirch" - 1. Änderung / Erweiterung Verfahren gemäß § 13 a BauGB

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Zulässige Dachneigung
Zulässige Firsthöhe	

NUTZUNGSSCHABLONE
(Es gelten die textlichen Festsetzungen für Bauzone "3")

MI	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
O	E
30° - 45°	
FH max. 12,00 m über Straße	



Rechtsgrundlagen zum Bauabgleich

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 519).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), sowie die Anlage zur PlanZVO vom 1.04.1991 (BGBl. I 1991 S. 56), sowie die Anlage zur PlanZVO vom 1.04.1991 (BGBl. I 1991 S. 56), sowie die Anlage zur PlanZVO vom 1.04.1991 (BGBl. I 1991 S. 56).
- Landesbaugesetz für Rheinland-Pfalz (LBauG) vom 24.11.1990 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 398).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 15), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2011 (GVBl. S. 319).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2002 (GVBl. S. 307).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 28.09.2002 (GVBl. S. 307).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 28.09.2002 (GVBl. S. 307).
- Wasserhaushaltsgesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.02.2011 (GVBl. S. 47).

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 02.05.2011 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

s. Schreiben Vermessungs- und Katasteramt Trier 29.11.2010 Zm 65 11

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Der Gemeinderat Mannebach hat am 15.11.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bauabgleichs beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.11.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mannebach, den 25.11.2010
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bauabgleichs mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bauabgleichs werden bekräftigt.

Mannebach, den 03.05.2011
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf der Bauabgleichsänderung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.12.2010 bis 07.01.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.11.2010 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.11.2010 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 30.12.2010 gegeben.

Mannebach, den 10.01.2011
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 03.05.2011 der Bauabgleichsänderung nebst Begründung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind den Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mannebach, den
Der Ortsbürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung erlangte der Bauabgleich (1. Änderung) Rechtsverbindlichkeit.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Die Festsetzungen, die lediglich für den Änderungsbereich des Bauabgleichs gelten und somit Teil der 1. Änderung des Bauabgleichs sind, sind farblich gelb hinterlegt.
- Städtebauliche Festsetzungen**
 - Bauabgleichsrechtliche 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.

 - Unzulässigkeiten bestimmter Arten von allgemeinen Nutzung im Mischgebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

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

 - Tankstellen
 - Vergnügungstätigkeiten
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 bei einer Geschosflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei festgesetzt.
 - 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 Einstrichen im Plan zu entnehmen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist taleb der Erschließungsstraße maximal 0,8 Meter oberhalb des Straßenniveaus zu errichten, gemessen an der tiefsten Stelle des Grundstücks an der Straßengrenze.
 - Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Die Bauweise für das gesamte Mischgebiet wird die **offene Bauweise für Einzelhäuser** festgesetzt. Ein seitlicher Grenzabstand wird nicht festgelegt. Hier gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.
 - 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 Parzellengrenzen, Verfahrensgrößen oder den festgesetzten Grünzügen.
 - 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. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Geräteschuppen“ ist nur ein eingeschossiger Geräteschuppen in Holzbauweise zulässig. (nur gültig für die 1. Änderung)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Bereich für kulturelle Zwecke, hier: Bürgerhaus.
 - Verkehrflächen (§ 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 verkehrsbenutzter Bereich und als Wirtschaftsweg.
 - 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.
 - 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 Obstbaumreihe.
 - 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.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. d. Fassung von 1998 i. V. m. §§ 18 BauO-ORP)

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 überschreiten. Nadelgehölzarten, die so anzupflanzen, dass eine maximale Wassertiefe von 20 cm überschritten wird. Für das Baugrundstück des Planänderungsbereiches gelten die Anforderungen von Satz 4 nicht. (nur gültig für die 1. Änderung)
 - Dachformen

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Als Ausnahmen werden zulässige Krüppeldachdächer sofern die Länge der Abwalmung (gemessen vom Organg) ein Drittel der Organgänge nicht überschreitet. Die Hauptstrichrichtungen sind in der Planunterlage gekennzeichnet.
 - Dachneigung

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

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Drempelhöhe wird dann auf maximal 0,8 Meter bezogen auf die Höhe des Dachgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Dachlängsfläche festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zulässig.
 - Dachaufbauten

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

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

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

Holzhäuser aus Naturstamm oder Blockhäuser sind zulässig.
 - Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und durch weiche Beschönigungen 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.
 - Einfriednungen

Als Vorgehensbegrenzung sind Sockelmauern bis maximal 0,5 Meter zulässig. Ansonsten sind Vorgärten zum öffentlichen Verkehrsraum ausschließlich mit Hecken aus heimischen Gehölzen abzugrenzen, den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriednungen aus Holz- oder Maschendrahtzäunen bis maximal 1,50 Meter zulässig. Die Anpflanzungen von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriednung sind nicht zulässig.
 - Gründerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. d. Fassung von 1998)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 LPRG, § 17 Abs. 2 LPRG)

Strauchbeweise:
Die Fläche A ist als artreiche Weise 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, Bodenversiegelung, Anpflanzung von Gehölzen außer den festgesetzten Arten, Düngung sowie das Einrichten offener Feuerstellen nicht zulässig. Die Wiesen sind extensiv zu beweidet oder max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der 1. Mahdtermin nicht vor dem 15.06. eines Jahres erfolgen darf.
 - Pflanzhaltung

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.
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Öffentliche Wasserrücken:
Je angefangene 15 m Länge der Mulde ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau (Pflanzenqualität mind. 3 x v. m. replant, Stammumfang 16/18) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Versiegelung

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

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

Öffentliche Grünflächen:
Bei einer Bepflanzung der Flächen dürfen max. 10 % Nadelgehölze verwendet werden.
 - Parkplatz mit Anpflanzfestsetzungen

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Landespflegeische Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. d. Fassung von 1998)
 - Erdarbeiten (Maß-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 Baubereich getrennt zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerezeiten von bis mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Vorkrautpflanzen, z. B. Bitterklee zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18519 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z. B. durch Aufreien zu lockern.
 - Flächenbefestigungen (Maß-Nr. 2 und 7)

Zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserundurchlässig auszuführen, so dass bei normalen Regenereignissen kein Oberflächenabfluss stattfindet. Hierzu ist die Verwendung von Rasengitterstein, Belagsteinen und offeneren Pflasterarten und sonstigen wasserundurchlässigen 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 wasserundurchlässige 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 verkehrsunfähige 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).
 - Retention und Versickerung des Niederschlagswassers (Maß-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 Rückhalteanlagen mit einer spezifischen Größe von mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche herzustellen. Das nicht dezentral zurückhaltbare und versickerbare Wasser ist in Notüberläufe über die abtrennenden Mündensysteme der zentralen Versickerungsanlagen 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. (nur gültig für die 1. Änderung)
 - Pflanzmaßnahmen**
 - Bepflanzung der Privatgrundstücke (Maß-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 überschreiten. Nadelgehölzarten, die so anzupflanzen, dass eine maximale Wassertiefe von 20 cm überschritten wird. Für das Baugrundstück des Planänderungsbereiches gelten die Anforderungen von Satz 4 nicht. (nur gültig für die 1. Änderung)
 - Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Maß-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 Grünflächen an der Abseignung der Erschließungsstraße vom Wirtschaftsweg ist besonders auf das herausragende Erscheinungsbild des dort stehenden Bäumeres Rücksicht zu nehmen. Die übrige Bepflanzung der Fläche sollte darauf zurückzuführen sein, 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 Kinderspielfaches – wird eine Ausführungsplanung empfohlen.

Die Pflege der Flächen muss extensiv durchgeführt werden. Auf den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.
 - Pflanzen von Bäumen im Straßenbau und am Bauabgleichsrand (Maß-Nr. 11 und 17)**

Zur optischen Gliederung des Plangebietes sowie zur Minderung der Fernwirkung der Bebauung sind in Straßenraum und entlang des östlich den Geltungsbereich begrenzenden Wirtschaftsweges großkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzenqualität mind. 3x v. m. Stammumfang 16/18). Zierstrich bepflanzt sein klein blühende Kugelbäume erfüllen diesen Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
 - Maßnahmen zur Biotoppflege und Biotopenentwicklung**

Die Wiese, die als Obstweide entwickelt werden soll, ist in ihrer Nutzung zu extensivieren. Sie darf nicht geteilt 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 Stück) aus lokaltypischen Sorten erfolgen (Pflanzenqualität mind. 3 x v. m., St.-Lmf. 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.
 - Anlage und Erhalt von Obstweidenflächen (Maß-Nr. 4 und 13)**

Die Wiese, die als Obstweide entwickelt werden soll, ist in ihrer Nutzung zu extensivieren. Sie darf nicht geteilt 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 Stück) aus lokaltypischen Sorten erfolgen (Pflanzenqualität mind. 3 x v. m., St.-Lmf. 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.
 - Entwicklung der Kompensationsfläche „Rothens Acker“ (Maß-Nr. 5)**

Die Pferdeweide oberhalb von Könnern ist in eine magere, artreiche Wiese umzuwandeln. Sie darf nicht geteilt 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 Stück) aus lokaltypischen Sorten erfolgen (Pflanzenqualität mind. 3 x v. m., St.-Lmf. 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.
- Empfehlungen, Hinweise**
 - Baugrundgutachten

Vor Beginn der Baubarbeiten wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens gem. der Vorgaben der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 empfohlen.
 - Zisternen

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

Sowohl die öffentlichen Grünflächen, die Versickerungsmulden und die privaten Grundstückseinfriednungen mit Gehölzen bepflanzt werden, sollte dies bevorzugt mit heimischen und standortgerechten, zierlicheren nur wenig besetzten Arten erfolgen. Für die Abpflanzung des östlichen Randes des Geltungsbereiches werden teilweise oder kombiniert Eichen, Hänbuchen, Birken und Birnbäume empfohlen.
 - 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.
 - Sicherung des Wasserdrucks/Durchlassfähigkeitsanlagen

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 druckverstarbte Apparate und Einrichtungen (siehe DIN 1988 T 3) nicht ausreichend sind.
 - Ausführung der Mulden

Die Mulden im nördlichen Teilbereich sind im Zuge der Bauausführung so auszubilden, dass Beeinträchtigungen der Unterliegergrundstücke durch die Ableitung von Oberflächenwasser nicht auftreten können.
- Maßnahme 1 – Innere Durchgrünung (nur gültig für die 1. Änderung)**

Auf der Baufäche sind je überschrittene 100 m² neu versiegelte Grundstücksfläche mindestens zwei Laubbäume der Listen „A“ und/oder „B“ und/oder Obstbäume nach Liste „D“ zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugserfolg der Bebauung durchzuführen. Der Pflanzstandort innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Eine fachgerechte Pflanzung (Bodenverbesserungs- sowie Pflanzenschutzmaßnahmen mit ein. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die zu pflanzenden Bäume wird folgende Mindestanforderung vorgeschrieben:

 - Bäume I. und/oder II. Ordnung: Höchststämme, 16 - 18 cm Stammumfang (StU)
 - oder
 - Obstbäume: Höchststämme, 10 - 12 cm Stammumfang (StU)

Für naturnahe Strauchpflanzungen werden Arten der Liste „C“ empfohlen.
- Maßnahme 2 – Herstellung von Einzelbaumpflanzungen (nur gültig für die 1. Änderung)**

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 Bezugserfolg der Bebauung durchzuführen. Der Pflanzstandort innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Eine fachgerechte Pflanzung (Bodenverbesserungs- sowie Pflanzenschutzmaßnahmen mit ein. Ausgewählte Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die zu pflanzenden Bäume wird folgende Mindestanforderung vorgeschrieben:

 - Bäume I. und/oder II. Ordnung: Höchststämme, 16 - 18 cm Stammumfang (StU)
 - oder
 - Obstbäume: Höchststämme, 10 - 12 cm Stammumfang (StU)
- Maßnahme 3 – Wasserundurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (nur gültig für die 1. Änderung)**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wasserundurchlässige Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragstruktur), Rasengitterpflaster, wasserundurchlässiges Pflaster (z. B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).
- Pflanzenlisten (Bäume I. und II. Ordnung, Sträucher, Obstbäume) (nur gültig für die 1. Änderung)**

Liste „A“ – Bäume I. Ordnung

 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Acer platanoides - 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 - Walnusbaum
 - Populus tremula - Zitterpappel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubeneiche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aucuparia - Eibesere
 - Sorbus torminalis - Eibesere
 - sowie Obstbäume alter, einheimischer Sorten

Liste „C“ – Sträucher

 - Comus sanguinea - Blutorter Hattriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Euconymus europaeus - Pfaffenblumen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - Salix purpurea - Purpurweide
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Liste „D“ – Obstbäume

 - Apfelsorten:
 - Baumäns Renette - Goldprimane
 - Bitterfelder Sämling - Grafenreine
 - Bohnapfel - Jakob Fischer
 - Boskop - Jakob Löbel
 - Danziger Kantapfel - Kaiser Wilhelm
 - Landesberger Renette - Ontario
 - Winterrambour - Zuccalmaglio Renette

Wiese, die als Obstweide entwickelt werden soll, ist in ihrer Nutzung zu extensivieren. Sie darf nicht geteilt 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 Stück) aus lokaltypischen Sorten erfolgen (Pflanzenqualität mind. 3 x v. m., St.-Lmf. 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.

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:
Zwetschge/Pflaume/Mirabelle/Walnuss sowie Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)
- Abstände von Leitungen**

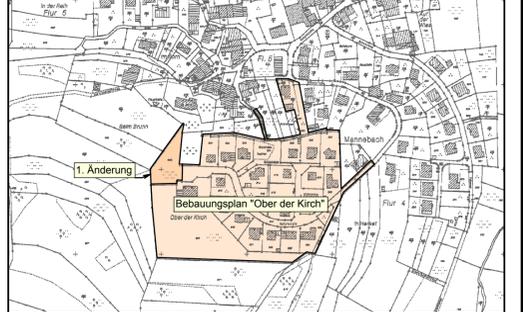
Bei Pflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind Abstände gem. den VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt über Baumstandorte und ortsübliche Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.
- Altablagerungen**

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 Wassenwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Wasserschutzgebiet**

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

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ), zwingend
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Parkplätze
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bauabgleichs
 - Mit Freiheiten zu belastende Flächen zugunsten der Bewirtschaftung der südwestlich angrenzenden Flächen
 - Hauptfirstrichtung
 - z.B. 30°-45° Zulässige Dachneigung
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: Geräteschuppen
- Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bauabgleichs



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach, Teilgebiet "Ober der Kirch" - 1. Änderung / Erweiterung Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Plan-Nr.: 001.1

Projekt-Nr.: 9062

Maßstab 1:500

03.05.2011

Blattgröße 90 x 59 cm

Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMILIANSSTRASSE 1
D-54292 TRIER / MOBEL
WEB: WWW.BKA-TRIER.DE