TEXTFESTSETZUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MANNEBACH – TEILGEBIET "OBER DER KIRCH"

1 STADTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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) GEMASS § 6 BAUNVO

festgesetzt.

1.1.1 UNZULASSIGKEITEN 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 HOHE 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 OBERBAUBARE 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 GROSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 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 und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BAUGB I. D. FASSUNG VON 1998)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan gliedert 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 OFFENTLICHE 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. 16 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 am Ortsgang) ein Drittel der Ortsgänge 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 DREMPSEL

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 Dachhaut, gemessen an der Außenwandfläche, festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel 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 Traufänge betragen. Ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite ein Drittel der Traufänge 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

Holz Häuser aus Naturstamm oder Blockholz Häuser sind zulässig.

1.2.8 AUFSCOTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoß- Straßen- und Geländegehöhen 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 Metern 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 Metern zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB I. D. FASSUNG VON 1998)

2.1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5, Abs. 3, LPflG; § 17, Abs. 2 LPflG)

Streubstwiese:

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 Errichten offener Feuerstellen nicht zulässig. Die Wiesen sind extensiv zu beweidet oder max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der 1. Mahdtermin nicht vor dem 16.06. eines Jahres erfolgen darf.

2.2 PFLANZERHALTUNG

Zu erhaltender Baum: Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche im Kronenbereich ist nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen ist der Baum gemäß DIN 18920 zu schützen.

2.3 FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

öffentliche Versickerungsmulden:

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 Schotterterrassen 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 LANDESPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BAUGB I. D. FASSUNG VON 1998)

3.1 ERDARBEITEN (MABN.–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. Bitterlu-pinen 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 (MABN.–NR. 2 UND 7)

Zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, so daß bei normalen Regeneignissen kein Oberflächenabfluß stattfindet. Hierzu ist die Verwendung von Rosengittersteinen, 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. Rosengittersteine, Rosenpflaster) 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 sollten wegen der sehr schlechten Wuchsbedingungen stets mit undurchlässigen Belägen befestigt werden.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen, 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. Sie sind daher mit Materialien mit einem möglichst geringen Abflußbeiwert zu befestigen. (vergl. Tab. 1)

3.3 RETENTION UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (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, Regenwasserumsetzung) wird empfohlen. Auf den Baugrundstücken selbst sind Rückhaltenmulden mit einer spezifischen Größe von mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche herzustellen. Das nicht dezentral zurückhaltbare und versickerbare Wasser ist in Notüberläufe über die straßenbegleitenden Muldensysteme der zentralen Versickerungsmulde zuzuführen. Die zentrale Versickerungsmulde (Retentionsfläche) ist so anzulegen, daß eine maximale Wassertiefe von 20 cm nicht überschritten wird.

3.4 PFLANZMAßNAHMEN

3.4.1 BEPFLANZUNG DER PRIVATGRUNDSTÜCKE (MABN.–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 standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden.

3.4.2 BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (MABN.–NR. 11 UND 17)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist naturnah und artenreich zu 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 Freiraum–Qualitäten 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 STRABENRAUM UND AM BEBAUUNGSRAND (MABN.–NR. 11 U.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. 3x v., m.B., St.–Umf. 8/10). Züchterisch bearbeitete, sehr klein bleibende Kugelformen erfüllen diesen Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

3.5 MAßNAHMEN ZUR BIOTOPPFLEGE UND BIOTOPENTWICKLUNG

3.5.1 ANLAGE UND ERHALT VON OBSTWIESENFLÄCHEN (MABN.–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. Alternativ dazu ist auch eine sporadische Beweidung möglich, wenn die Obstbäume entsprechend geschützt werden.

Die Bepflanzung soll mit hochstämmigen Obstbäumen (ca. 20 Stück) aus lokaltypischen Sorten erfolgen (Pflanzqualität: mind. 3 x v., 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" (MABN.–NR. 5)

Die Pferdeweide oberhalb von Kümmern ist in eine magere, artenreiche Wiese umzuwandeln. Zur Aushagerung der Flächen ist die 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 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 OFFENTLICHEN 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, Holmbuchen, Birken und Birnbäume empfohlen.

3.6.5 BEHANDLUNG DES OBERBODENS ZUR WEDERVERWENDUNG

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 druckverluststarke 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 Untereigergrundstücke durch die Ableitung von Oberflächenwasser nicht auftreten können.