

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach; Teilgebiet „Ober der Kirch – Ergänzung“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Dörfliches Wohngebiet 1 (MDW 1)
(§ 5a BauNVO)

1.1 Im MDW 1 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig im MDW 1:

- Gartenbaubetriebe

1.3 Nicht zulässig im MDW 1:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung.

2 Dörfliches Wohngebiet 2 (MDW 2)
(§ 5a BauNVO)

2.1 Im MDW 2 sind allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung.

2.2 Nicht zulässig im MDW 2:

- Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Tankstellen, Vergnügungsstätten

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

2 Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

3.1 Oberer Messpunkt für die maximale Firsthöhe (FH gemäß Planeintrag) ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Firstes.

3.2 Unterer Messpunkt ist die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die mit Gebäuden überbaubaren Bereiche werden gemäß Planzeichnung mit einer Baugrenze für Gebäude gekennzeichnet. Zusätzlich erfolgt die Kennzeichnung für Bereiche, die lediglich mit Dachflächen überbaut werden dürfen (Baugrenze für Dachflächen).

D) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12, 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Herstellung eines befestigten Freilaufes für Ponys / Pferde (Paddock) innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine

gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)

- 1** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen im Vorgarten ist unzulässig.
- 2** Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.
- 3** Innerhalb der Fläche **K1** sind mind. 7 hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen (Mindestkronendurchmesser 8 m oder Mindesthöhe 12 m - jeweils ausgewachsen).
- 4** Innerhalb der Fläche **K2** (sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sind mind. 6 Laubbäume zu pflanzen (Mindestkronendurchmesser 8 m oder Mindesthöhe 12 m - jeweils ausgewachsen).
- 5** Einfriedungen an der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. ergänzt mit einem Zaun, zulässig. Im Vorgartenbereich sollen Einfriedungen möglichst unterbleiben. Falls erforderlich sind hier geschnittene Laubgehölzhecken bis 80 cm Höhe zulässig.
- 6** Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu verwenden (Wahl gem. Pflanzliste im Kapitel „Empfehlungen und Hinweise“ der Begründung). Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Pflanzung, Erhaltung und Pflege der Bäume bzw. Sträucher ist zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.
- 7** Auf Fläche **K3** (sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes) ist die intensive Weidebewirtschaftung einzustellen. Die zukünftige Beweidung der Fläche darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschreiten. Während eines Weidegangs sind maximal 3 RGV je Hektar zulässig. Der Weideauftrieb darf nicht vor dem 01. Juni erfolgen. Auf den Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist zu verzichten. Alternativ ist eine Mahd der Fläche möglich. Die Wiese wäre in diesem Fall maximal zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.
- 8** Der im B-Plan als zu erhalten festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist er nach spätestens 1 Jahr durch standortgerechte Nachpflanzungen in einer Wuchsstärke/Stammumfang von 35/40 zu ersetzen.
- 9** Sämtliche mit dem B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den auf Flurstück 210/2 zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.
- 10** Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist - in Anlehnung an § 39 Abs. BNatSchG - eine Fällung von Gehölzen vorsorglich ausschließlich im Winter durchzuführen (01.10. - 28.02.).

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

G) DACHFORM / DACHNEIGUNG

Im MDW 1 sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern sowie Flachdächer zulässig. Die Neigung der Satteldächer hat min. 25 ° bis max. 45 ° zu betragen. Der Anteil der Flachdächer darf bei senkrechter Dachaufsicht maximal 30 % der gesamten Dachfläche betragen.

Im Bereich des MDW 2 sind geneigte Dächer in Form von Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von min. 7 ° bis max. 20 ° zulässig.