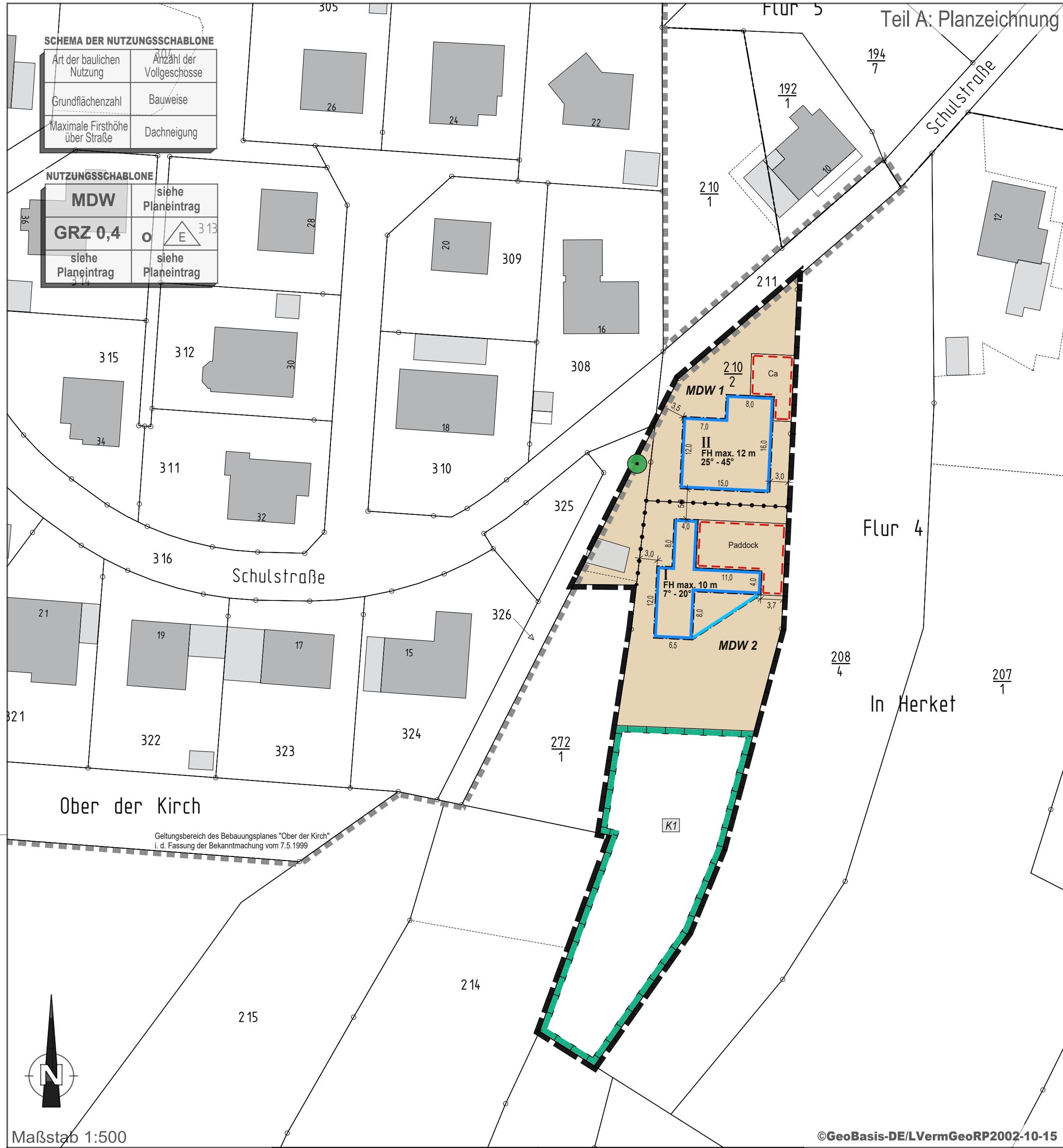


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach, Teilgebiet "Ober der Kirch - Ergänzung"



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 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. m. § 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 VERKEHRSLÄCHEN** (§ 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 Hochbordern 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 bepflanzten sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von unbegrünter 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, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.
- 3 Innerhalb der Fläche **K1** sind mind. 7 hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen (Mindestkrondurchmesser 8 m oder Mindesthöhe 12 m - jeweils ausgewachsen).
- 4 Innerhalb der Fläche **K2** (sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sind mind. 6 Laubbäume zu pflanzen (Mindestkrondurchmesser 8 m oder Mindesthöhe 12 m - jeweils ausgewachsen).
- 5 Einfriedlungen an der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. ergänzt mit einem Zaun, zulässig. Im Vorgartenbereich sollen Einfriedlungen 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 Weidewirtschaft einzustellen. Die zukünftige Beweidung der Fläche darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfütterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschreiten. Während eines Weidgangs 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. 6 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 Pultdächern mit einer Neigung von min. 7 ° bis max. 20 ° zulässig.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (gemäß Textfestsetzungen)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
 Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze für Gebäude
 Baugrenze für Dachflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

Baumerhaltung
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

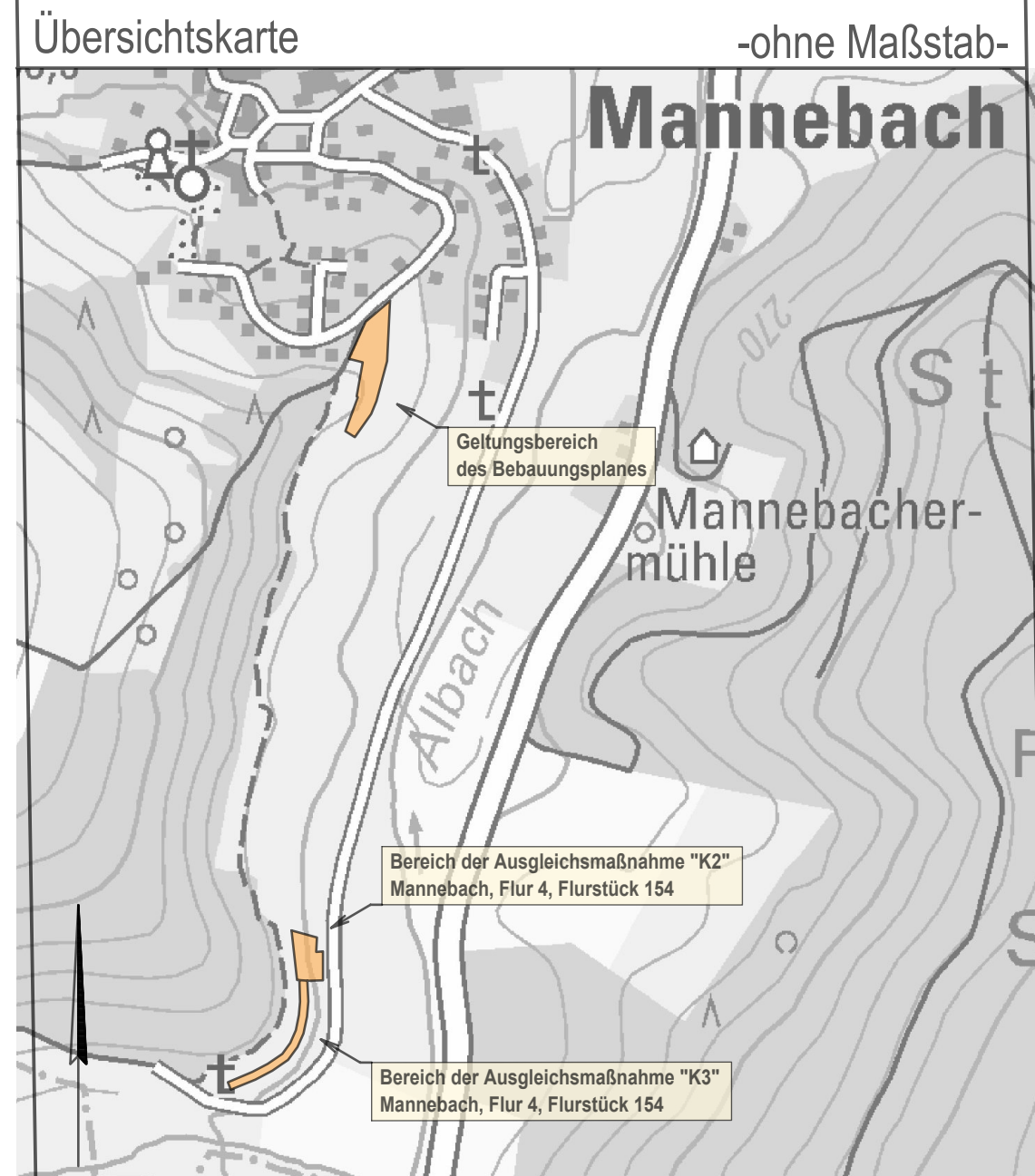
z.B. K1 Maßnahme gemäß Textfestsetzungen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 Carport
 Paddock Paddock, befestigter Auslauf für Pferde/ Ponys

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365). <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</p> <p>DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell, Irischer Straße 56, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: Juni 2020</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am 23.09.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 23.09.2021 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>
<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 09.10.2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p>	<p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannebach
 Teilgebiet "Ober der Kirch - Ergänzung"
 Verfahren gemäß §13 BauGB

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 8551	
Maßstab: 1:500	
15.03.2022	
Blattgröße: 89 x 61 cm	