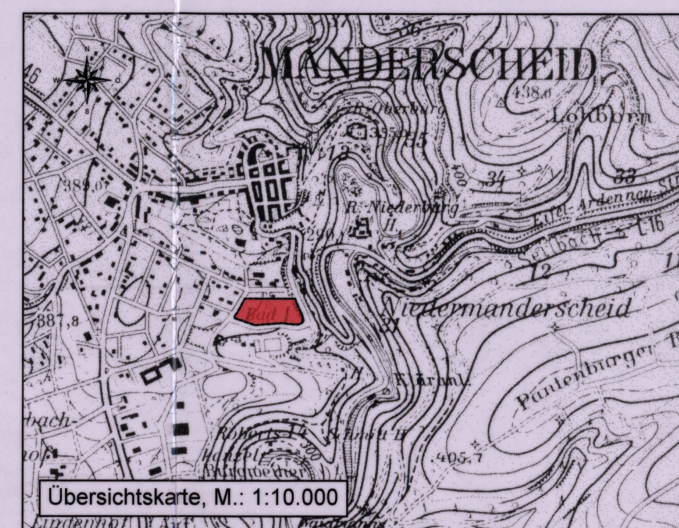
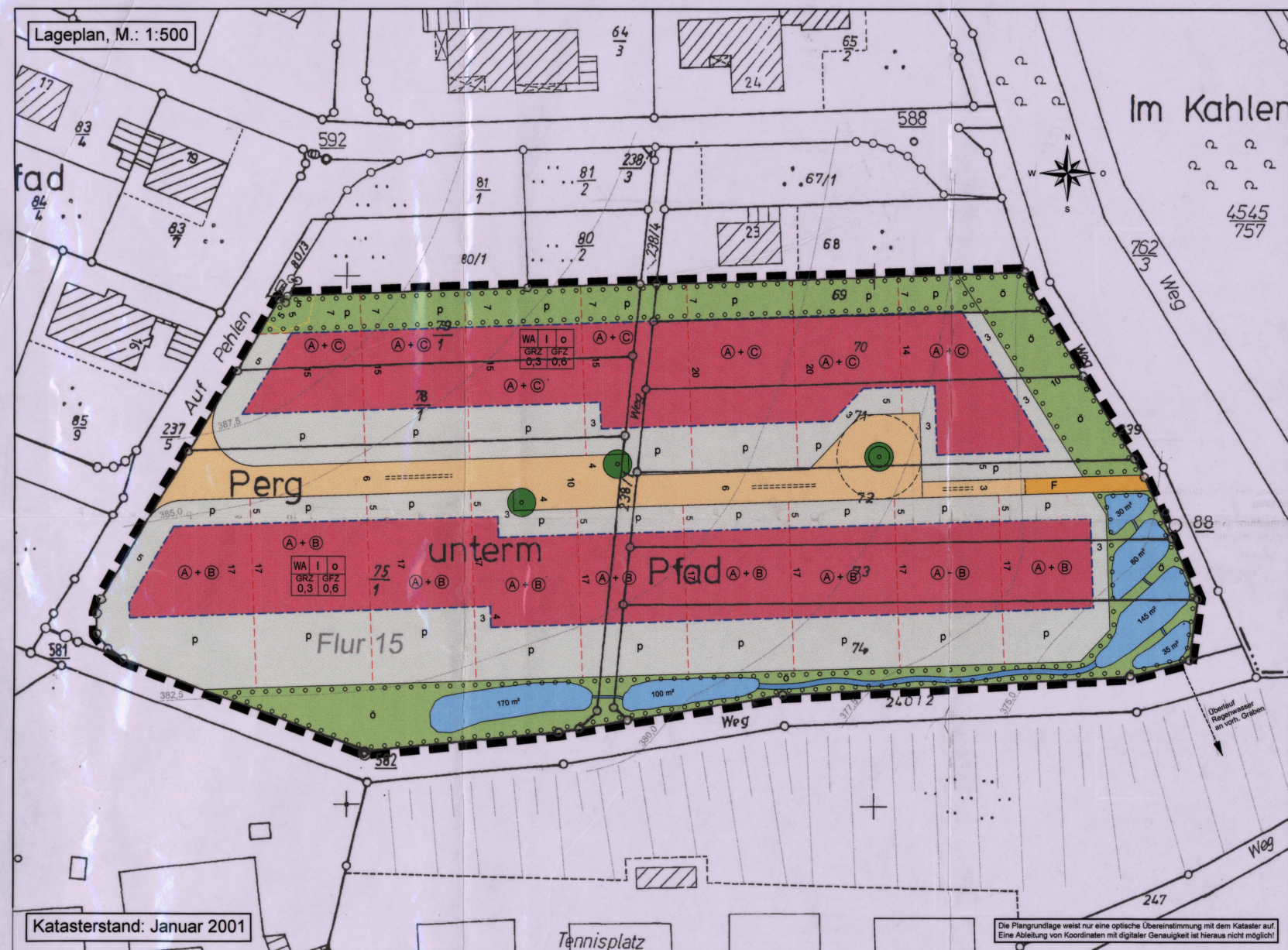


ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BRÜHL" DER STADT MANDERSCHIED, TEILGEBIET "PERG UNTERM PFAD"



- ### Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1990 (BGBl. I Seite 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 150).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I Seite 208), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
 - Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30. November 2000 (GVBl. Seite 504).
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. Seite 69).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.07.1998 (GVBl. Seite 171).

Legende:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) / MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - MO - Dorfkerne (§ 5 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Geschossflächenzahl mit Deckenmaß als Höchstmaß
 - Grundflächenzahl mit Deckenmaß als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - offizielle Grünfläche, p - private Grünfläche
 - p - private Grünfläche, sowie Stellplätze und Gärten (§ 12 BauNVO)
 - Nebengärten (§ 14 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - geplante Versickerungsmulden
 - Schutzzone von 5 m gegen hohen Aufwuchs um Trafostationen
 - vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
 - Bereich A = passive Schallschutzmaßnahmen, s. Textfestsetzungen
 - Bereich B = Gebäudestellung im Gelände mit Höhenbegrenzung, s. Textfestsetzungen
 - Bereich C = Gebäudestellung im Gelände mit Höhenbegrenzung, s. Textfestsetzungen

Textfestsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung im WA, Grund- und Geschossflächen (G/F) sowie die aus planerischen Gründen zu bestimmenden, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 27° - 42°

Dachdeckung: Folgende Farben sind ausgeschlossen: RAL 4009 bis 5003, 5005 bis 5007, 5009 bis 5024. Baudüne und Mähdünen der selben untereinander. Folgende Farben sind ausgeschlossen: RAL 6001 bis 6014, 6016 bis 6021, 6023 bis 6034. Grün- und Mähdünen der selben untereinander.

Dachflächen: Zulässig, jedoch Gesamtflächenanteil 50% der Traufhöhe und Abstand von den Giebelwänden von 2,1 m.

Dachstuhl: Zulässig, jedoch nur bei 1-geschossiger Bauweise.

Schallhöhen: Schallhöhen sind bis 50 m über OK Straße bzw. OK Umgelände zulässig. Die Schallhöhe ist definiert als die Höhenlinie zwischen OK-Ebenen und OK der nächstgelegenen Decke bzw. Kellerebene.

Fassaden: keine Imitationsfassaden.

Gärten und Nebengärten: Gärten sind nur als eingeschlossene Baukörper oder als Kellergänge zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage muss in Entfernung mindestens 5,00 m betragen. Bei Einfahrtzufahrt verläuft parallel zur Straße muss der Abstand zur Straße mindestens 0,50 m betragen.

Auf der Fläche des privaten Grundstücks von 7 m Breite entlang der nördlichen Geländegrenze, entlang der Parzellen 801, 802 und 88 dürfen keine Gärten und Nebengärten gebaut werden.

Gebäudestellung im Gelände: Bereich B: Untertisch der Straße, Längsachse. Der Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachtraufhöhe bergseitig (Straßenseite) max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen. Die Traufhöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen. Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,50 m hoch bzw. tief werden. Bereich C: Untertisch der Straße, Längsachse. Der Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachtraufhöhe straßenseitig max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen. Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,50 m tief werden.

Höhenbegrenzung: OK Straße ist jeweils die NH Höhe Straßenebene der Straßenecke in der Gebäudefront der vorgehenden Straßenplanung bzw. der bereits fertiggestellten neuen Straße.

Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Textfestsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gem. §§ 14, 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB

Festsetzungen für Pflanzbindungen / Pflanzpflichten, gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Fußweg, Stellplatz, Zufahrt, Hofkasten und Terrassen sind mit nicht bodenverfestigenden Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenes Pflaster, Stein-Plaster, Schottersteinen, Rasengittersteine, o.ä.
- Im Rahmen der Herstellung der Retentionsanlagen sind folgende landesrechtliche Anforderungen zu erfüllen:
 - Die Entwässerungsanlagen am Rand des Bebaubereichs sind als flache, max. 0,3 - 0,5 m tiefe Erdmulden auszuführen.
 - Die Infiltration an den Ufern der Ufermulden, langgestreckte Böschungen landschaftsgerecht anzulegen (Verzicht auf deutlich abgesetzte Böschungen).
 - Die Flächen sind nach Beendigung der Arbeiten mit einer kräuterrichen Weidenmischung einzudecken.
- Die im 3-Plan dargestellten Flächen mit Pflanzbindung sind - in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Retentionsanlagen - mit 20 Laubbäumen als Solitär oder in Gruppen zu überdecken. Einjährige Standorte der Gehölze sind nach Fertigstellung der Retentionsanlagen im Rahmen eines Ausführungsplanes festzusetzen.
- In der ersten Pflanzperiode sind - in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße - 3 mittelgroße Laubbäume einer Art pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Arten können z.B. verwendet werden:
 - Prunus avium "Pflanz" (Vogelkirsche)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata "Griening" (Mutterlinde)
 - Prunus, Sp. 12-14
- In der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweiligen Wohngebietes ist pro angelegter 200 m² versiegelter Baugrundfläche ein einstufiger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Als Arten können z.B. verwendet werden:
 - Abies (Auer in Arten)
 - Betula (Buche)
 - Castanea sativa (Pflanz "Paul's Scharf")
 - Esch (Fraxinus excelsior)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Kirsch-Platanus (Prunus cerasifera)
 - Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Mehlbäume (Sorbus aria)
 - Prunus, Sp. 12-14
- Zur Begrünung der hiesigen Anlagen sind überwiegend heimische Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken ist nur als Solitärgehölz (max. 10 des Gesamtbestandes) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Hinweise:

Das oberste Oberflächenniveau der Dachentwässerung kann gemässigt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundeswasserschutzgesetzes und die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

Bei allen Arbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BGB in V. m. DIN 18915 zu beachten.

Hydrologie: Sind Bepflanzungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bepflanzungen zum Bau von Erdwärmepumpen erfordern Tonschichten und Siltschichten. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeabfuhrleistung nicht wasserführend ist oder der Wassergehalt der Gesteine 1 m oberhalb der Bohrung im Bereich der Dachschrägen gegenüber dem Zustand vor der Gewinnung von Erdwärme, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bedürfen der Einzelprüfung vorab.

Unter Umständen müssen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Genehmigungsfassung

Verfasser:

Bauleitplanung
Verkehrsplanung
Geoinformationssystem

Ing.-Vermessung
Wasserversorgung
Statik

54516 Wittlich
Tel.: 0 65 71/90 25-0
E-mail: Max.Reihner@t-online.de

Änderung des Bebauungsplanes "BRÜHL"
Stadt: MANDERSCHIED
Teilgebiet: "PERG UNTERM PFAD"

02. Juli 2003