

BEBAUUNGSPLAN DER STADT MANDERSCHIED

"Erweiterung Gewerbegebiet"



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet

Gemeinbedarfsfläche (F+RW)

Zweckbestimmung: Feuerwehr und Rettungswache

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache (F+RW)**
In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Einrichtungen der Feuerwehr, freier Wohlfahrtsverbände sowie sonstige Einrichtungen des Zivil- und Katastrophenschutzes zulässig.
 - Gewerbegebiet (GE)**
Das Gewerbegebiet GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.**Nicht zulässig sind:**
 - Lagerplätze,
 - Tankstellen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Vergnügungsstätten aller Art.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl**
Als Maß der baulichen Nutzung gilt der gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegte Höchstwert auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen.
Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Maßgebend für die Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)
 - Die Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse, der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).
 - Als Traufhöhe (TH) gilt bei Satteldächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut als Traufhöhe. Bei ungleichen Dachneigungen der beiden Dachhälften und asymmetrischen Dächern ist für die Beurteilung die jeweils höchste Schnittkante maßgeblich. Bei Flachdächern gilt die Attika als Traufhöhe. Als Firsthöhe (FH) gilt bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern die höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern sind First- und Traufhöhe identisch.
 - Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen) gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zulässig. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten. Von dieser Festsetzung sind Aufzüge ausgenommen.
 - Weitere Überschreitungen sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Antennen) zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Siehe Planzeichnung.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
 - Neupflanzung Grünstreifen**
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf der gesamten Länge ein 5 Meter breiter öffentlicher Grünstreifen anzulegen, der der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und auch der Anlage von Retentionsmulden dient (siehe auch Planzeichnung). Im Grünstreifen ist eine 3-reihige Laubgehölzpflanzung (im Dreieck-Verband mit 1 Meter Reihenabstand und 1,25 Meter Pflanzenabstand in der Reihe) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird eine Mischung verschiedener Straucharten lt. Pflanzliste B empfohlen. Zusätzlich sind in unregelmäßigen Abständen mindestens 2 Ordnung (Empfehlung gem. Pflanzliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
 - Neupflanzung Strauchhecke**
In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen entlang der L46 und auch entlang des Waldrands ist jeweils eine 2 bzw. 3-reihige Strauchhecke (Empfehlung gem. Pflanzliste B im Verband 1,25 x 1,25 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchhecke ist außerhalb einer möglichen Einblendung anzupflanzen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
 - Begrenzung der Versiegelung**
PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Lager- und Abstellflächen sind nur mit teildurchlässigen Materialien mit einem Abwasserbewertung von max. 0,6 auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).
 - Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Ausgleichsmaßnahme Manderscheid (von der Stadt Manderscheid bereitgestellte Ausgleichsfläche): Ökotopte Manderscheid - Gemarkung Manderscheid, Flur 3, Fl.Nr. 2173/87 tlw. und 94/1 tlw. naturnaher Laubmischwald in einer Größe von 6.582 m² (von insgesamt 9.000 m²).
 - Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 127 BauGB und § 135 a-c BauGB)
Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets durchzuführen. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf externen Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Manderscheid befinden. Bereitgestellt wird die Waldfläche auf der Gemarkung Manderscheid, Flur 3, Fl.Nr. 2173/87 tlw. und 94/1 tlw. (Ökotopte OTE-149743278090).
Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der öffentlichen Erschließungsstraße im folgenden Verhältnis zugeordnet: Baugrundstücke 92,5 % und öffentliche Erschließungsstraße 7,5 %. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 5 m². Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Manderscheid hat am 14.05.2020 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 26.11.2020 wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich gemacht und der Beschluss gefasst, sowohl die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen. Zu vor wurden sowohl die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Manderscheid, den 1.8. JAN. 2022

Stadtbürgermeister

OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.12.2020 bis 18.01.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.12.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 10.12.2020 an der Planung beteiligt.

Manderscheid, den 1.8. JAN. 2022

Stadtbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Manderscheid hat am 28.01.2021 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN
Manderscheid, den 1.8. JAN. 2022

Stadtbürgermeister

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.

Datengrundlage:
©GeoBasis-DE/VerfmGeoRP <2020>

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wird gemäß §§ 10 (2) i.V.m. 8 (4) BauGB mit Schreiben vom

15.02.2022, Az: FB 22/14

Kreisverwaltung des Landkreises Bernkastel-Wittlich
Wittlich, den 15.02.2022 i.A. 7.11.2022

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.

Stadt Manderscheid
Manderscheid, den 01. MRZ. 2022

Stadtbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Genehmigungsprüfung der Kreisverwaltung des Landkreises Bernkastel-Wittlich vom 18.02.2022 ist am 01.03.2022 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.
Manderscheid, den 07. MRZ. 2022

Stadtbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

- Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan:
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3630)
 - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.2017 (BGBl. I S. 3780)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 156)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (BGBl. I S. 3663)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2017 (BGBl. I S. 112)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2016 (BGBl. I S. 19)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (BGBl. I S. 4516)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1212)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2912)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2019 (BGBl. I S. 243)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 281)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (BGBl. I S. 180)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2009 (BGBl. I S. 2845)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 281)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (BGBl. I S. 127)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.12.2019 (BGBl. I S. 400)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (BGBl. I S. 156)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (BGBl. I S. 15)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2019 (BGBl. I S. 448)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.2017 (BGBl. I S. 1206)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.11.2019 (BGBl. I S. 227)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2019 (BGBl. I S. 72)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.09.2019 (BGBl. I S. 191)
 - Verordnungen (VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.09.2017 (BGBl. I S. 180)

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bereitgehalten.

Hinweise

Bei allen Planungsvorhaben sollen die Belange des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere der am Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bereitgehalten.

Eine Einschätzung des Radonpotenzials in dem Plangebiet ist nicht möglich, da dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zurzeit keine Daten vorliegen. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz vom Neubaun und Radonmessungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationen des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19431 (z.B. Einschränkungen des Baufeldes, Schutz der verbleibenden Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbau v.a. der natürlichen Böden) sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.

Hinweis ergänzend zu bereits erfolgter geomagnetischer Untersuchung vom Mai 2020 (Einschätzung des Landesmuseum Trier s. Kap. 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan): Es gilt weiterhin die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 - 19 DSchG RLP). Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abrubarbeiten zufällig prähistorische oder historische wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Fundenmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verahren.

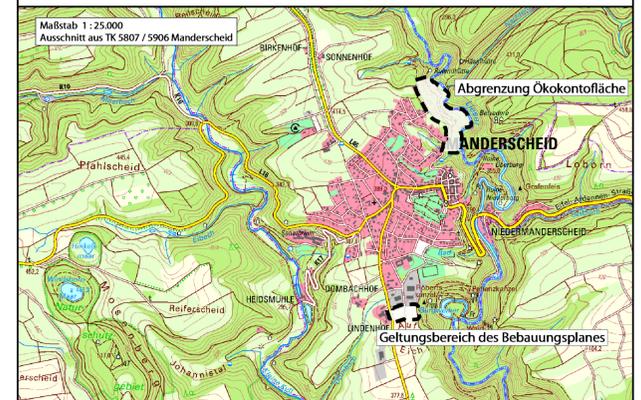
Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücks-gestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau schätzt den Boden im Plangebiet als geeignet für Erdwärmekollektoren ein. Es handelt sich um einen tiefergründigen Standort ohne Vernässung mit geringer bis mittlerer Wärmeleitfähigkeit. Die Standortertüfung von Böden für die Gewinnung geothermischer Energie ist auf Flächen mit hohen Wärmezugleistungen besonders gut. Eine herausragende Bedeutung hierfür hat der Wasserhaushalt. Besonders gut geeignet sind tiefergründige Böden mit einer guten Durchfeuchtung und/oder geringen Grundwasserflurabständen. Geringe Eignung haben steinige, flachgründige Böden, bei denen das anstehende Gestein oberhalb 1,2 m unter der Geländeoberfläche aufliegt. Hier ist mit geringen Wärmezugleistungen zu rechnen und die Erdwärmekollektoren können möglicherweise nicht tief genug verlegt werden. Tiefergründige Böden ohne Vernässung sind grundsätzlich geeignet. Die Standortbedingungen können ggf. durch die Versickerung von Regenwasser verbessert werden.

Pflanzliste

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet: A Bäume 2. Ordnung (Mindestanforderung: Höchststämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm bzw. Solitär 3x verpflanzt, Höhe mind. 300 - 350!)

Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirische	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
B Gehölzpflanzungen	
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Roter Hirtriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana



BEBAUUNGSPLAN STADT MANDERSCHIED "Erweiterung Gewerbegebiet"



D-54290 TRIER
POSTHOF AM KORNMARKT
FLEISCHSTRASSE 56-60
FON +49 651 145 46-0
FAX +49 651 145 46-26
MAIL@BGHPLAN.COM
BGHPLAN.COM