

# TEXTFESTSETZUNGEN

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**  
**Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauBO**

1.1 Art der baulichen Nutzung BauNVO §§ 1 + 10

1.2 Maß der baulichen Nutzung §16 BauNVO

**SO**

Sondergebiete die der Erholung dienen  
 § 10 BauNVO  
 Ferienwohnungen

Grundflächen- zahl	Geschossf.- zahl	Zahl der Vollgesch.	Zahl der Baumassen- zahl (BMZ)
Teilbereich I + II	0,4	0,8	II
Teilbereich III	0,3	---	---
			5

2. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 10 Abs. 1 BauNVO zur Herstellung von Ferienwohnungen, einem 2-Familien-  
 wohnhaus als Betriebswohnung sowie einem Nebengebäude innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen.

3. Höhenlage:

- 3.1 Teilbereich I:  
 Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt Schulgebäudeocko als OK vorhandener Fußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit OK Dachhaut mit max. 7,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt.
- 3.2 Teilbereich II:  
 Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt Wohnhaussacke als OK vorhandener Fußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit OK Dachhaut mit max. 7,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt.
- 3.3 Teilbereich III:  
 Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt linienter Baugrenze von OK vorhandener Fußboden Wohnhaus (wie Teilbereich II) mit max. 5,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.



4. Die Bestandsbebauung (KG und EG) ist bei der Umnutzung, soweit technisch möglich, zu erhalten. Ein kompletter Abriss ist nicht zulässig.

I. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1. Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden

I. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Zur weiteren Verbesserung der landschaftlichen Einbindung und Verringerung der Einsehbarkeit werden nordöstlich des ehem. Schulgebäude zusätzlich neue Baumplantagen festgesetzt.

V. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO

1. Dachform: geneigte Dächer  
 Dachneigung I und II: 15 - 35° / Mansarddächer 30 - 60°  
 Teilbereich III: 8 - 25° = Nebengebäude
2. Dachflächen und Gebäudeaußenflächen:  
 Es dürfen keine Materialien mit glasierter und reflektierender Oberfläche verwendet werden.  
 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Die Rahmenseitung muss den dunklen Modulfarben angepasst werden. Glänzende Natur-Alufarben in Eloxal-EGIEV1 sind nicht zulässig.
3. Einfriedungen: mit Mauersockel von max. 1,00 m Höhe und Zaunanlagen: mit einer max. Höhe von 2,00 m sowie Hooks standortgerechter Laubgehölze
4. Weitere Festsetzungen:  
 1. Die Erschließung muss ausschließlich über die im Plan mit Zufahrt gekennzeichnete Einmündung zur K30 erfolgen. Das Grundstück ist außer der Zufahrt entlang der K30 einzuzäunen.  
 2. Der Anschluss an die K30 muss entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-K1 erfolgen.  
 3. Die Zufahrtsstraße ist mind. auf einer Länge von 15 m und einer Mindestbreite von 3,50 m zu befestigen. Die Anbindung ist auf Straßenniveau anzupassen. Die Aufstellfläche von ca. 6 - 8,00 m ist mit einem max. Gefälle von 5% zum Grundstück anzulegen.

II. Flächen die nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

- das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist gem. dem im Plan dargestellten Entwässerungskonzept mit Rückhalte- und Sickermuldengraben am südwestlichen Planungsrand einzuleiten, zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.
- das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche betragen
- ein Notüberlauf kann als breitflächiger Überlauf mit Versickerung in die angrenzenden Oberbodenschichten des Flurstücks erfolgen, bei Bedarf ist auch ein getrennter Überlauf in den Mischwasserkanal möglich.

- HINWEISE:
- Wasserwirtschaft: Es können auch private Stau- und Rückhalteanlagen errichtet werden. deren Brauchwasserentwertung kann im außerhäuslichen Bereich, z.B. für die Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet werden. Dabei sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung und der einschlägigen Satzung der Verbandsgemeinde Manderscheid zu beachten.
  - Innere Erschließung: Die vorhandene Zufahrt zum Sportplatzgelände über die Grünfläche muss erhalten bleiben
  - Lärminwirkung: Mit Vorlage des Bauantrags ist vom jeweiligen Antragsteller ein Lärmgutachten vorzulegen.

## Textfestsetzung (Grünordnung / Landschaftspflege)

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)  
 Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzung/Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die zur Erhaltung festgesetzten vorhandenen Laubbaume sind dauerhaft zu erhalten und bei Gefährdung während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 19920 zu schützen.  
 Bei Abgängigkeit, vom Baum ausgehender Gefährdung für Personen oder Sachen oder von einer Erhaltung abgesehen werden. In diesen Fällen ist spätestens nach 1 Jahr eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm).

Für jeden vierten oberirdischen Stellplatz ist ein heimischer Laubbaum (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen.  
 Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste A und B wird empfohlen.

Als Mindestbepflanzung wird die Anpflanzung eines heimischen Laubbaums II. Pflanzliste A oder B je volle 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Die zeichnerisch im B-Plan festgesetzten Neuanpflanzungen sind hierher anrechenbar. Die festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Einzug ins Gebäude vollständig durchgeführt sein.

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

Garagenvorfächern, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit teildurchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Porenplaster, Schotterrasen, Rastersteine, wassergebundene Decke etc.) auszuführen.

Die Dachfläche des neu geplanten Nebengebäudes im Bereich des SO-Gebietes III ist mit einer externen Dachbegrünung zu versehen. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die am Grundstücksrand festgelegte Rückhalte- und Versickerungsmulde ist naturnah als Rasen- oder Wiesenmulde mit möglichst geringer talseitiger Anschüttung auszubilden. Zur Einfriedung sind Laubgehölze gem. Pflanzliste B und C zu verwenden. Nachpflanzungen für abgängige Gehölze innerhalb eines Jahres.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Regenwasserrückhaltung und -nutzung  
 Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des auf den Grundstücksflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) wird empfohlen, - dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z.B. Rasenmulden) für eine Versickerung durch die befestigte Bodenzone oder - Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss anzulegen.  
 Bis zur Höhe des Drosselabflusses können Zisternen als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im "Werkstatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten" aufgeführten technischen Regeln zu beachten. Es ist ein Rückhaltewolumen von 50 Liter pro m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche nachzuweisen. Die Mulden und Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen, der überschüssiges Niederschlagswasser leitungsgebunden in das öffentliche Entwässerungssystem ableitet.
2. Baugrundbeschaffenheit / Gründungen / Kellerabdichtung  
 Aufgrund der topographischen Situation und der Bodenverhältnisse im Plangebiet kann das Auftreten von Grund- oder Gtwasser bzw. Hang- oder Gtwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird dem Grundstückseigentümer daher empfohlen, Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugrunderde zur Baugrundbeschaffenheit her zu lassen. Die ermittelten Grundungsmaßnahmen durchzuführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten. Bei Errichtung von Kellern ist ggf. eine Sicherung gegen drückendes Wasser erforderlich (vgl. DIN 18195).

3. Radonpotenzial  
 Im Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Zeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Radonmessungen in der Bodentiefe des Bauplatzes oder Baugebietes sind grundsätzlich zu empfehlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
4. Grenzabstände für Pflanzen  
 Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 § Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.
5. Oberboden  
 Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 19315 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.
6. Artenschutz  
 Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen generell nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. erfolgen. Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
7. Gehölzliste / Pflanzliste  
 Im Plangebiet sind beispielsweise die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>A. Bäume I. Ordnung</b>   | Acer pseudoplatanus      |
| Bergahorn  | Acer platanoides         |
| Spitzahorn   | Fagus sylvatica          |
| Rotbuche   | Quercus robur            |
| Stieleiche   | Quercus petraea          |
| Traubeneiche   |                          |
| <b>B. Bäume II. Ordnung</b>  | Acer campestre           |
| Feldahorn  | Carpinus betulus         |
| Hainbuche  | Prunus padus             |
| Traubenkirsche   |                          |
| Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)   |                          |
| <b>C. Gehölzpflanzungen (Mindestanforderung: Sträucher 2-3 x verpflanzt, &gt; 60/100 cm)</b> |                          |
| Roter Hartriegel   | Cornus sanguinea         |
| Feldahorn  | Acer campestre           |
| Hainbuche  | Carpinus betulus         |
| Hassel   | Corylus avellana         |
| Alpen-Johannisbeere  | Ribes alpinum            |
| Gewöhnlicher Schneeball  | Viburnum opulus          |
| Widrosen   | Rosa spec.               |
| Schwarzer Holunder   | Sambucus nigra           |
| Trauben Holunder   | Bambusa bambosa          |
| <b>D. Wand- bzw. Mauerbegrenzung</b>   |                          |
| Waldrebe   | Clematis spec. in Sorten |
| Efeu   | Hedera helix             |
| Geißblattarten   | Lonicera spec.           |
| Kletterrosen   | Rosa spec.               |

### Legende : Bestandsangaben :

	Vorh. Gebäude		Straßenverkehrsfläche
	Gemeindegrenze		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Flurgrenze		Wirtschaftsweg
	Flurstücksgrenze (Eigentumsgränze)		vorh. befestigte Fläche
	20/1 Flurstücks. - Nr.		Rückbau befestigter Flächen
	380 Höhenlinien		Rodungen
			Einfahrtsbereich

### Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B.
	= Ferienwohnungen		- Zufahrten / Flurstückserschließung - Parkflächen
	= Betriebswohnungen		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	= Geräte und Garage		Sichtdreiecke gem. RAS - K1
	= Bezugspunkte für Höhen		

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

**SO** Sondergebiete die der Erholung dienen  
 (§ 10 BauNVO)  
 Ferienwohnungen

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

Grundflächen- zahl	Geschossf.- zahl	Zahl der Vollgesch.	Zahl der Baumassen- zahl (BMZ)
Teilbereich I + II	0,4	0,8	II
Teilbereich III	0,8	---	---
			5

**Höhe baulicher Anlagen**  
 TH - Traufhöhen über OK. FFB. vorh. Gebäude in Teilbereich II

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise      Baugrenze

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahlen GRZ	Geschossflächen-zahlen GFZ	Bauweise	Dachform und Dachneigung
ge.Dä. = geneigte Dächer			

**Planungen, Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

- |  |  |  |                          |
|--|--|--|--------------------------|
|  | private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)               |  | vorh. Baum erhalten      |
|  | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen |  | gepl. Baumanpflanzung    |
|  | Sicker- und Rückhaltegraben in die Oberbodenschichten      |  | gepl. Strauchanpflanzung |