

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MANDEL

FÜR DAS TEILGEBIET:
„AM NORHEIMER WEG - IN DER
NEUWIES - DIE NÄGELSBORNER
GEWANN - AUF DEM FLECKEN“

M. 1:1000 FLUR 16 UND 18



TEXTFESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB §§ 15, 17 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
		Zahl der Vollgeschosse, RiSK	GRZ	GFZ	
1	Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Die nach § 4 (2) 2, 3, 4 und § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Einzelhaus und nicht mehr als 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB).		0,3	0,5	E
2					ED

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BAUGB)

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schiffthürst aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachstuhl) wird bergseitig und talwärts mit max. 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdbreich bzw. über der neuen Straßenebene in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

Die Firsthöhe, die sich aus einem Satteldach mit max. 30° ergibt, darf von abweichenden Dachformen, z.B. zurückgesetzten Dachern nicht überschritten werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Diese bleiben bei der Ermittlung der Höhen für First und Traufe unberücksichtigt.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BAUGB, § 14 (1) UND 23 (5) BAUNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien, zulässig. Im Bereich der Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen unzulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die frostfrei unter der Geländeoberfläche liegen.

4. STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BAUGB, § 17 UND 23 (5) BAUNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßenbegrenzungslinien. Die Stellplätze sind gem. § 17 BauNVO in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der vorzusehenden Kraftfahrzeuge, auf den Privatgrundstücken anzulegen. Garagen sind nach § 17 BauNVO zulässig. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten.

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BAUGB)

Im Bereich der Straßenbegrenzungslinien sowie der im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder sind ständige Sichthindernisse entsprechend den Empfehlungen für die „Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 88“) unzulässig. Für die Bebauung (Haupt- und Nebenanlagen) ist zum Fahrbahnrand der K 52 ein Mindestabstand von 10,00 m und ein Mindestabstand von 15,00 m zur L 237 einzuhalten. Direkte Zufahrten und Zugänge von der K 52 und L 237 sind unzulässig. Zusätzlich sind die im Bebauungsplan festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ und die zulässigen „Ein- und Ausfahrtbereiche“ zu beachten.

6. HOCHSTMAß FÜR BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BAUGB)

Das Höchstmaß für die Größe von Wohngrundstücken für Einzelhäuser wird auf 1000 qm und für Doppelhauser pro Grundstückshälfte auf 500 qm festgesetzt.

7. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 20 UND 24 BAUGB)

7.1 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 BauNVO
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzuziehen Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzlisten zu verwenden.
- Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden, in jedem Vorgarten ist mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wassergebundenen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

7.2 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Auf jedem Grundstück ist pro 150 qm überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Auswahl orientiert sich an u.a. Pflanzlisten.
- Entsprechend den Darstellungen der Planungskunde sind geschlossene Baum- und Gehölzplantagen anzulegen. Pro 1,5 qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Mindestens 50% der Fläche sind aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen werden auf die festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 25 a nach Pkt. 7.1. angeordnet. Vorhandene Bäume sind in die Planung zu integrieren.
- Innerhalb der Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (parallel der K 52) ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume eine Alleepflanzung auszuführen. Im Abstand von ca. 20,00 m sind insgesamt 4 Bäume einer Art zu pflanzen.
- Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planungskunde sind Bäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann aufgrund erschließungstechnischer Anforderungen geringfügig abgewichen werden.
- Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.3 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Die in der Planungskunde dargestellten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgangige Gehölze sind nach der Pflanzliste zu ersetzen.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) sowie die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
- Auf der in der Planungskunde dargestellten Fläche (§ 9 (1) 14 BauGB) sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen. Die oberen Böschungsbereiche bzw. die Außenböschungen sind auf mindestens 50% der Fläche mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.
- Die in der Planungskunde dargestellte Fläche (Flur 16 Nr. 211, 212) ist durch Sukzession als Wiesensbrache zu entwickeln. Die Fläche ist durch einmalige Mahd pro Jahr im Spätsommer zu mahden und zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel zur Grünfütterzeugung ist nicht statthaft. Innerhalb dieser Fläche sind in variablem Abstand insgesamt 80 (W) Obstbäume zu pflanzen.
- Die in der Planungskunde dargestellte Fläche (Flur 16 Nr. 110) ist durch Sukzession als Wiesensbrache zu entwickeln. Die Fläche ist durch einmalige Mahd pro Jahr im Spätsommer zu mahden und zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel zur Grünfütterzeugung ist nicht statthaft. Entlang des Haselbaches ist ein 5,00 m breiter Uferstreifen der freien Entwicklung zu überlassen und nur im 3-jährigen Rhythmus zu mahden; aufkommender Gehölzwuchs ist zu erhalten.
- Durch öffentliche Maßnahmen wird ein Anteil von 25,5%, durch private Maßnahmen ein Anteil von 79,5% des Eingriffes verursacht. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dem Planungsbüro im gleichen Verhältnis zugeordnet.

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 88 BAUNVO)
8.1. Dachneigung und Dachdeckung
Die Dachneigung darf bei Hauptbauten, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 38° betragen. Es sind nur kleinformige Dachdeckungen (max. 40 cm x 60 cm) zu verwenden. Es sind nur rote und dunkelbraune Dachdeckungen zulässig. Gradachter sind zulässig.
8.2 Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinien sind als max. 0,80 m hohe Zaune einschließlich max. 0,50 m hohe Mauern zulässig. Im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind Einfriedungen als max. 1,50 m hohe Zaune zulässig.

8.3. Art und Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
- Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wassergebundenen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig. (Siehe auch Ziff. 7.1.)

Hinweise:
- Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPflG rechtzeitig anzulegen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).

Das Nachbargrundstück, Rheinland-Platz muß insbesondere für Grenzabstände von Einfriedungen, Bäumen, Strauchern und Hecken beachtet werden.

Einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10,00 m entlang des Weiherbaches ist aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie unzulässig (§ 76 Landeswassergesetz).

Aufgrund von Vervielfältigungen ist es möglich daß Maßabweichungen zwischen der Planungskunde und der Ortlichkeit auftreten können.

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG NACH § 9 (1a) BAUGB

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken und den öffentlichen Erschließungsflächen anteilig als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet. - Durch öffentliche Maßnahmen wird ein Anteil von 25,5%, durch private Maßnahmen ein Anteil von 79,5% des Eingriffes verursacht. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dem Planungsbüro im gleichen Verhältnis zugeordnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. 11. 1998 (GVBl. S. 365).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil 1 S. 85).
Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. 03. 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 08. 1997 (BGBl. I S. 2081).
§ 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) i. d. F. vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 06. 1994 (GVBl. I S. 280).
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. vom 14. 05. 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 07. 1995 (BGBl. I S. 930).
§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 02. 1990 (BGBl. I S. 205).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS vom 23. Februar 1996
DES ORTSBÜRGERMEISTER
GEZ. *V. Kellen*

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
DURCH DEN ORTSBEWAHNERAT VOM 1. März 2000
IN DER ZEIT VOM 28. März 2000 BIS EINSCHL. 28. Juni 2000
NACH § 3 BAUGB AUSGELEGT.
DES ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10
DES BAUGESETZBUCHES AM 7. Dezember 2000
VOM ORTSBEWAHNERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DES ORTSBÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
DIE ORTSBÜROLE BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 BAUGB
WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT.
DIE DATUM: Mandel, den 5. Juli 2001
DES ORTSBÜRGERMEISTER (AMTSBEZEICHNUNG)
V. Kellen

IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM 10. Juli 2001

PFLANZLISTE

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Obstbäume incl. Schalenobst

Spitzahorn
Bergahorn
Eiche
Traubeneiche
Stieleiche
Weidenrösche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen
Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Viburnum tinaria
Viburnum opulus

Haselnuß
Weißdorn
Pflaumenholz
Liguster
Rote-Heckenrose
Schlehdorn
Hundsrose
Brombeere
Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung
Mindestgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Acer campestre
Betula verrucosa
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus pyralis
Prunus avium
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Sanddorn
Hainbuche
Holz-Äpfelbaum
Wildbirne
Weißdorn
Salweide
Mehlschnecke
Eberesche

PLANZEICHEN

SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
BAUGRENZEN
ALLES GEMEINES WOHNGEBIET ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NUR ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ
FELDWEIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFART
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, ELEKTRIZITÄT

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
STRASSENBELEGUNGSLINIEN
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FRIEZULAHENDE SICHTFLÄCHEN
FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
ANPFLANZUN VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
EIN- AHNTERREICH
WASSERFLÄCHE

CORNELIA KREITZER, DIPL. ING. (FH) - BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG	
Adresse	Ringsstraße 22 55776 Pletersheim
Telefon	06701 8555
Telefax	06701 8650
Fu D1	0171 6514898

Projekt	BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MANDEL FÜR DAS TEILGEBIET „AM NORHEIMER WEG - IN DER NEUWIES - DIE NÄGELSBORNER GEWANN - AUF DEM FLECKEN“, FLUR 16 UND 18
Maßstab	1:1000
Auftraggeber	ORTSGEMEINDE MANDEL

73 Doppelseiten