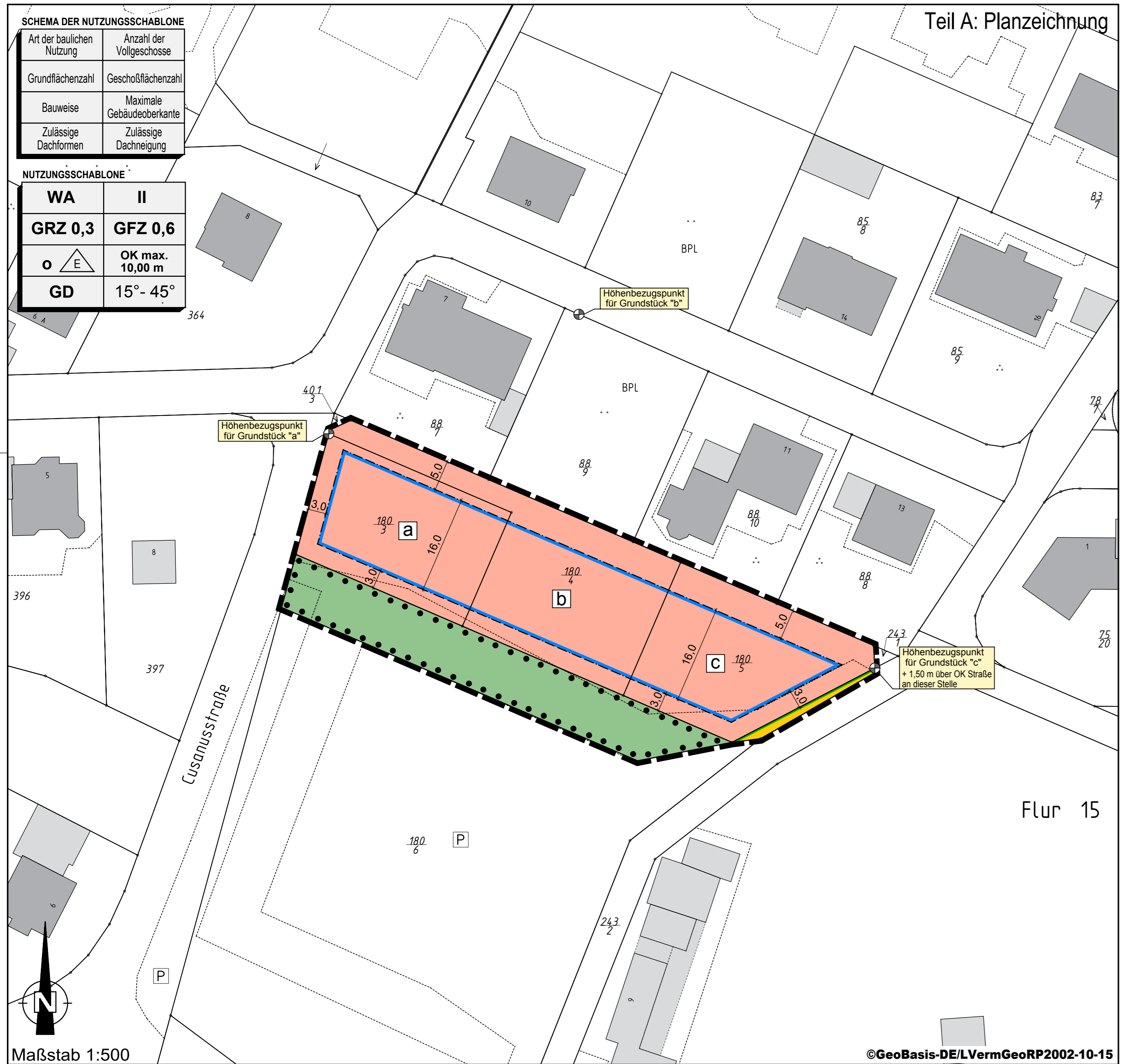


# Bebauungsplan der Stadt Manderscheid, Teilgebiet "Brühl" - 3. Änderung



**SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Maximale Gebäudeoberkante
Zulässige Dachformen	Zulässige Dachneigung

**NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>GRZ 0,3</b>	<b>GFZ 0,6</b>
	<b>OK max. 10,00 m</b>
<b>GD</b>	<b>15° - 45°</b>

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
(§ 4 BauNVO)

**1 Zulässige Nutzung:**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**2 Unzulässige Nutzungen**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**3 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**  
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

**4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**  
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Stellplätzen, deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis GRZ 0,6 überschritten werden.

**5 Höhe baulicher Anlagen**

- Oberer Messpunkt für die Oberkante (OK) ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.
- Unterer Messpunkt ist der durch Planzeichen für das jeweilige Baufeld gekennzeichnete Höhenbezugspunkt
- Zulässige Oberkanten (siehe Planzeichnung)

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 BauBO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**DACHGESTALTUNG**

**Zulässige Dachneigung**  
Zulässig sind Zelt-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Werden Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz). Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radon dicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radon dichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radon dicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

**Schutz des Bodens**  
Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzuliefern.

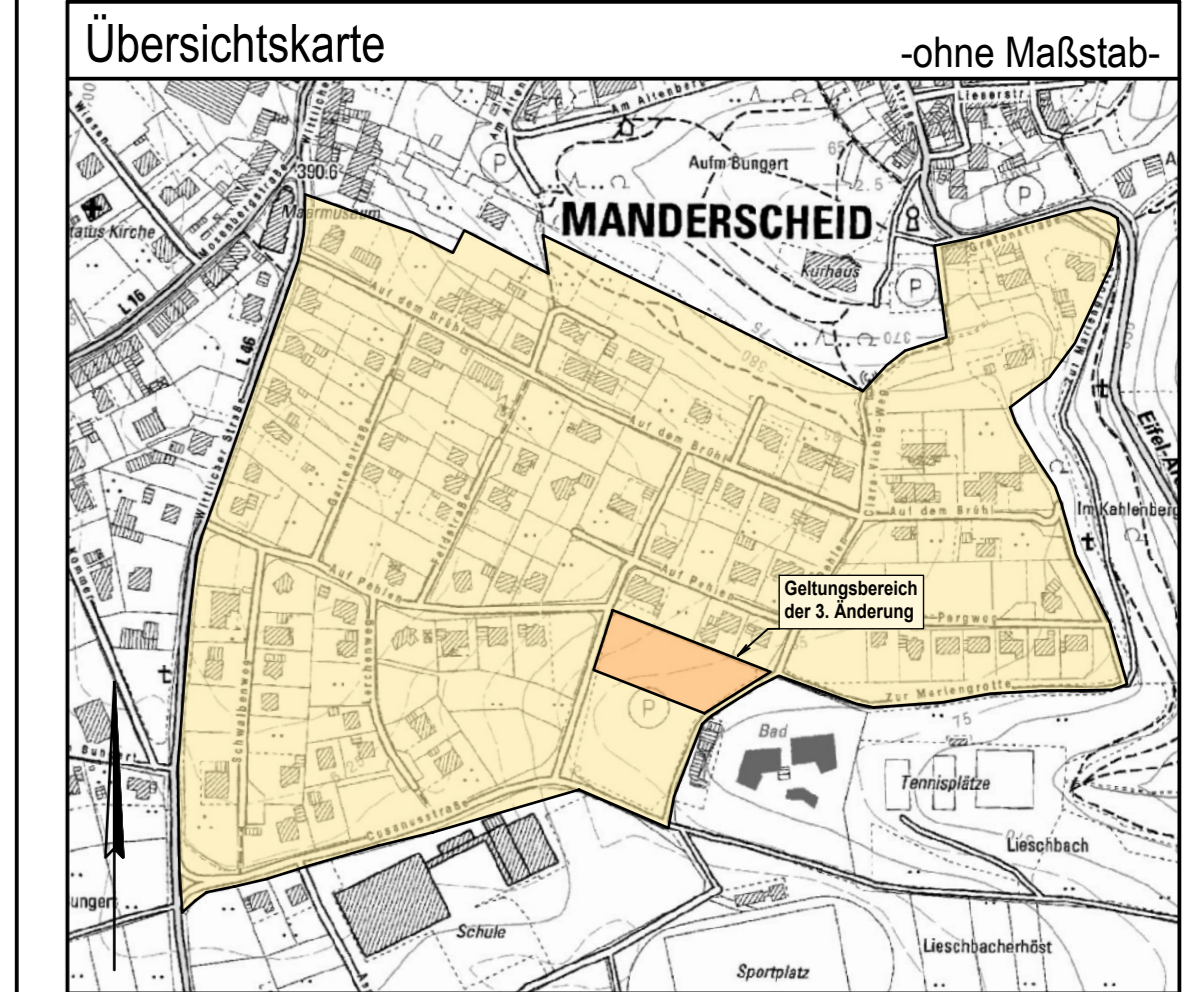
**Baugrund**  
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter anderem zur Gewährleistung der Standsicherheit und der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten dringend empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

**Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**  
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:  
Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltvolumen mit gedrosselem Ablauf. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.

**Private Abwasserhebeanlagen**  
Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies betrifft insbesondere die ersten drei südwestlich seitlich im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land abgefragt werden.

**Bodendenkmalpflegerische Belange**  
Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erderverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) unverzüglich gemeldet werden.

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - GD nur geneigte Dächer zulässig
  - 15° - 45° zulässige Dachneigung
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- 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)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).

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.

**Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**  
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 Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 1, 54516 Wittlich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlagen: August 2018

Der Stadtrat Manderscheid hat am 11.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.03.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.03.2019 mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 10.05.2019 gegeben.

gez. Günter Krämer (Siegel)

Manderscheid, den 23.07.2019

Der Stadtbürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.03.2019 mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 10.05.2019 gegeben.

gez. Günter Krämer (Siegel)

Manderscheid, den 23.07.2019

Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat Manderscheid hat im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 15.05.2019 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

gez. Günter Krämer (Siegel)

Manderscheid, den 23.07.2019

Der Stadtbürgermeister

Der Stadtrat Manderscheid hat am 15.05.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung

**BESCHLOSSEN**

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

gez. Günter Krämer (Siegel)

Manderscheid, den 23.07.2019

Der Stadtbürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

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

gez. Günter Krämer (Siegel)

Manderscheid, den 23.07.2019

Der Stadtbürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 15.05.2019 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 26.07.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Günter Krämer (Siegel)

Manderscheid, den 29.07.2019

Der Stadtbürgermeister

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschuldigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (3. Änderung)

**IN KRAFT**

gez. Günter Krämer (Siegel)

Manderscheid, den 29.07.2019

Der Stadtbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Manderscheid Teilgebiet "Brühl" - 3. Änderung Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Plan-Nr.: 001.1

Projekt-Nr.: 8667

Maßstab: 1:500

15.05.2019

Battgröße 49 x 88 cm

**Satzungsausfertigung**

**BKS INGENIEURGESELLSCHAFT**  
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH  
MAXIMINSTRASSE 17B  
D-54292 TRIER / MOSEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE