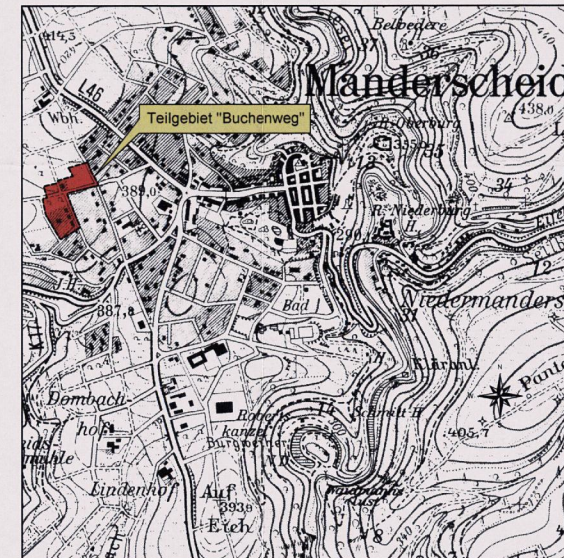
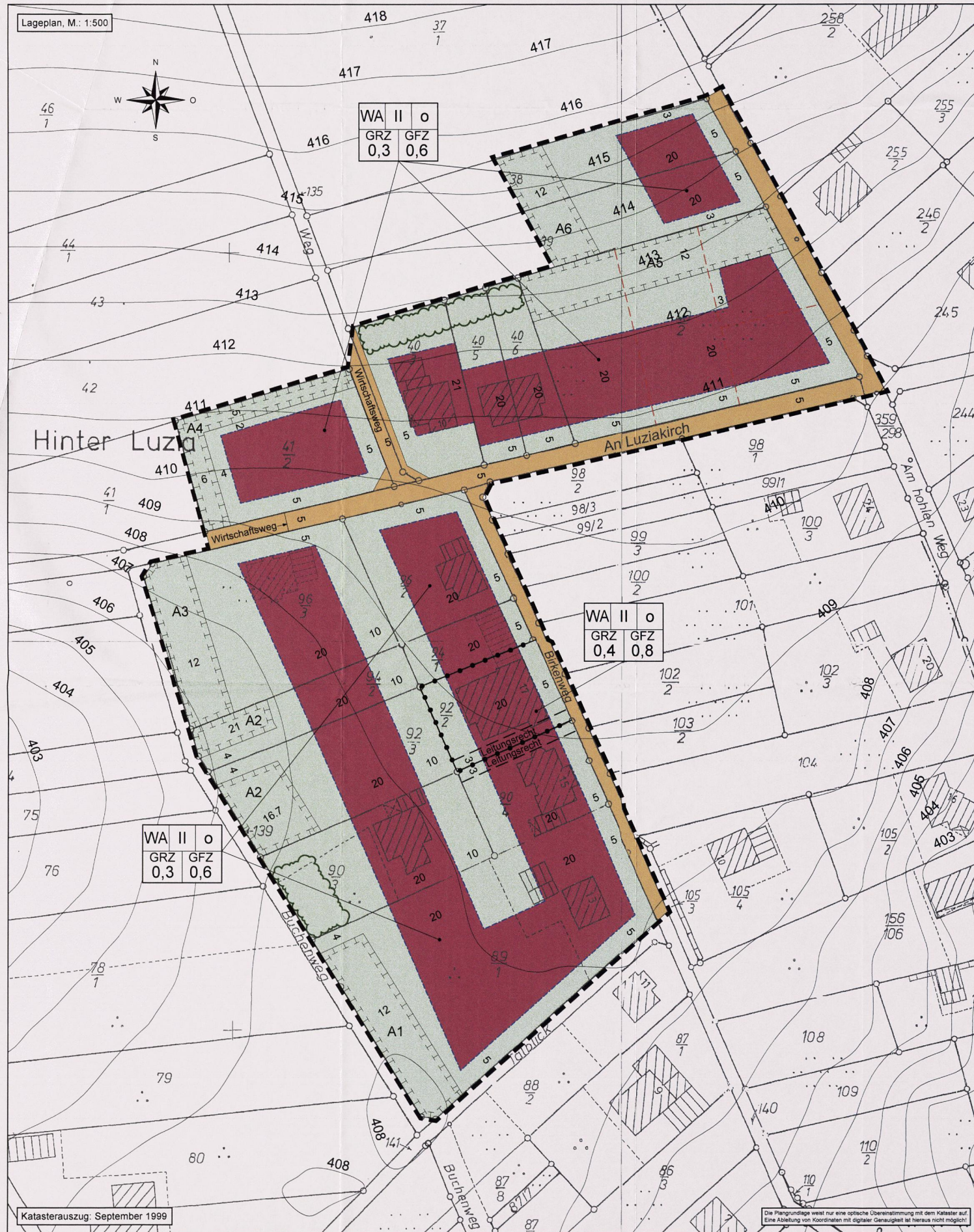


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung - nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2+3 BauGB - der Stadt Manderscheid



Legende:

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - Am Beispiel:
 - WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - offene Bauweise
 - GRZ/GFZ - Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
 - Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
 - Algemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche
- 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)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, und Abs. 6, sowie § 1a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Vorgeschlagene Grundstücksgerne
 - Nutzungsgrenze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, lt. Textfestsetzungen
 - vorhandene Bepflanzung
 - Höhenlinie mit Höhenangabe

Textfestsetzungen Landespflege / Grünordnung:

1. Ausgleichsmaßnahmen
A 1 - A 6
 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB

Auf den mit A 1 - A 6 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 → Vorhandene Koniferen sind zu fällen.
 → Auf den Flächen sind entweder geschlossene Hecken (1x1 m Verband) in festgelegter Fläche oder Obst- bzw. Laubbäume in festgelegter Stückzahl anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 → Die gehölzfreien Flächen sind nach Fertigstellung der gewählten Gehölzpflanzungen (unter Berücksichtigung 2 m² bodenoffener Baumscheiben) mit einer artreichen Wiesenmischung (RSM § 1) einzusäen.
 Bei Anpflanzung von Obstbäumen als Grünland extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd mit Abmähen des Mähgutes, keine Düngung) während gehölzfreie Saumbereiche der Hecken der natürlichen Sukzession zu überlassen sind.

Nr.	Pflanzung Bäume		Pflanzung Hecken
	Bäume	ext. Wiese	
A 1	6 Stk.	595 m ²	7-reihig = 380 m ²
A 2	5 Stk.	520 m ²	9-reihig = 335 m ²
A 3	4 Stk.	244 m ²	3-reihig = 126 m ²
A 4	4 Stk.	357 m ²	3-reihig = 215 m ²
A 5	7 Stk.	780 m ²	7-reihig = 455 m ²
A 6	3 Stk.	376 m ²	7-reihig = 220 m ²

→ Als Arten sind zu verwenden:
Bäume: hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landschaftsplanungsamt RLP (Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16)
 Ahorn (*Acer in Arten*), Kirsche (*Prunus avium in Arten*), Roldorn (*Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"*), Scharlach-Eiche (*Quercus coccinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata "Greenspire"*), (Hochstamm, 3xv, 12-14 cm)
Hecke: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Fekthorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Heister, 2xv, 250-300)
 Hartweidel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*), (Sträucher, 4-5 Grundtriebe, 100-150 cm Höhe)

2. Gehölzerhalt
 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

3. Gehölzverwendung
 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

4. Umsetzung und Zuordnung
 gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB

HINWEISE

1. Brauchwassernutzung
 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

2. Behandlung Oberboden
 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Nutzung als Brauchwasser (Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) wird empfohlen werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.
 Der Oberboden von Flächen, die durch die Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18 915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwertung zuzuführen.
 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

Textfestsetzungen:

Bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung im WA:
 Grund- und Geschossflächen 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebauten Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Art der baulichen Nutzung im WA:
 § 4 (1) + (2) und (3) Nr. 1-3 BauNVO

Dachform: Sattel- und Walmdächer
 Dachneigung: 25° - 45°
 Dachaufbauten: Zulässig, jedoch Gesamtfassadenanteil <= 60 % der Traufhöhe und Abstand von den Giebelwänden von >= 1,5 m.
 Drempe: Drempe jedoch nur über der Erdgeschosdecke

Sockelhöhen:
 Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.

Fassadengestaltung: keine Imitationsbaustoffe

Garagen und Nebenanlagen:
 Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen. Garagen mit Einfahrtrichtung ungefähr parallel der Straße müssen mind. 0,50 m Abstand von der Straßengrenze haben.

Gebäudestellung im Gelände:
 Die max. Firsthöhe wird auf 11,00 m - gemessen im Mittel des Hauses über Urgelände - festgesetzt, bzw. auf 11,00 m über OK Straße bei Lage an Erschließungsstraße.

Geländemodellierung [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:
 Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechsellagernden Neigungen zwischen 1,2 und 1,3 zulässig und ab einer Höhe von 1,5 m durch ca. 0,5 - 1,0 m breite Bermen zum unterbrechen.

Überbaubarkeit [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:
 Eine Überschreitung der auf 0,3 bzw. 0,4 festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Befestigung Nebenanlagen [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:
 Stellplätze, Terrassen, Hofflächen bzw. Haus- und Grundstückszufahrten sind mit nicht bodenverfestigenden Materialien zu befestigen. Zulässig sind Drainpflaster, offenes Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä.

Oberflächenwasserbehandlung [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:
 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen (Fassungsvermögen: mind. 50 l/m² versiegelter Fläche) und in den naturnahen Wasserkreislauf zurückzuführen.

Verfasser:

BAUPLANUNG
 Bauteilplanung - Ing.-Vermessung
 Verkehrsplanung - Wasserwirtschaft
 Geoinformationssystem - Statik
 54516 Wittlich Eichenstrasse 45
 Tel.: 0 65 71/90 25-0 Fax: 0 65 71/90 25-29
 E-mail: Max.Reihner@t-online.de

Genehmigungsfassung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2+3 BauGB

Stadt: MANDERSCHIED
Teilgebiet: "BUCHENWEG"

27. September 2002