

<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO i.V.m. §5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.7 Satz 1 BauNVO</p> <p>Festsetzung Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß §5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für die Gebiete MD1, MD2, MD4, MD5, MD6:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, <p>Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für die Gebiete MD1, MD2, MD4, MD5, MD6:</p> <ol style="list-style-type: none"> Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten gem. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO <p>Zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für das Gebiet MD3:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes <p>Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für das Gebiet MD3:</p> <ol style="list-style-type: none"> sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten gem. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2-3 BauNVO, §17 Abs.1 BauNVO und §19 BauNVO</p> <p>Festsetzung Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zum genehmigten Bestand der baulichen Anlagen gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.</p> <p>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 Abs. 1 BauNVO</p> <p>Festsetzung Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude (MD1 & MD2) im südlichen Bereich des Plangebietes auf Zwei und im nördlichen Bereich der gewerblich genutzten Gebäude (MD3 - 6) auf Eins festgesetzt.</p> <p>HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §18 BauNVO</p> <p>Festsetzung Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird analog zur Festsetzung der maximalen Geschosshöhe auf 9,0m festgesetzt.</p> <p>BAUWEISE gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO</p> <p>Festsetzung Es wird eine abweichende Bauweise für die gewerblich genutzten Gebäude (MD3 - 6) vorgegeben. Die Baukörper dürfen eine Länge von 70m nicht überschreiten. Die bauordnungsrechtlichen Grenzanstände sind einzuhalten. Für die Wohngebäude (MD1 und MD2) im südlichen Bereich des Plangebietes werden Einzelhäuser als zulässig festgesetzt.</p> <p>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p> <p>Festsetzung Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (MD1 und MD2) wird gem. §9 Abs.1 Nr. 6 BauGB auf Eins festgesetzt.</p> <p>STELLPLÄTZE UND GARAGEN gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §21 a BauNVO</p> <p>Festsetzung Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Plangebiet Stellplatzflächen ausgewiesen. Der Ausweisung steht §19 Abs. 4 Abs. 4 BauNVO nicht entgegen. Bei Bedarf ist die Anlage weiterer Stellplätze auch ausserhalb der im Plangebiet festgesetzten Flächen zulässig. Eine Ausweisung weiterer Stellplätze ausserhalb des Geltungsbereichs ist nicht geplant.</p> <p>FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN gem. §9 Abs.1 Nr.15, 20 und 25a BauGB</p> <p>Die als Pflanzbindung festgesetzten Gehölze entlang des Anliegerweges „Im Ried“ sind als freiwachsende Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu erhalten und bei Abgängigkeit neu anzulegen.</p> <p>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO</p> <p>Fassadengestaltung Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Metallverkleidungen zulässig. Die Farbgebung der Fassaden</p>	<p>Anlagen der Aussenbeleuchtung Als Außenbeleuchtung sind nur UV-arme Leuchtquellen zulässig.</p> <p>Anlagen der Aussenwerbung Beleuchtete Aussenwerbung ist in jeglicher Form unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Bereich der südlichen Einfahrt zulässig. Die dauerhafte Anlage einer unbeleuchteten Werbetafel bis zu einem max. Maß von 2,50m x 1,00m zum Zwecke der Aussenwerbung ist zulässig. Im Rahmen der Bewerbung öffentlich zugänglicher Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Riedhofs ist eine kurzfristige und zeitlich begrenzte Aufstellung bzw. Anlage von Werbebanner zulässig.</p> <p>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>Altablagerungen/Altlasten Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.</p> <p>Bergbau/Altbergbau Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedhof“ liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes „Mannebach II“. In dem In Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Boden und Baugrund Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN En 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.</p> <p>Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.</p> <p>Bodenfunde Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).</p> <p>Hausdrainagen Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der Gründungsebene in diesem Bereich ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser (bsp. weisse Wanne) vorzusehen.</p> <p>Radonprognose Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen in Gestein/ Boden unbedingt Langzeitmessungen (3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt.</p> <p>Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrortes; Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen. <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>TA Lärm Auf die Bestimmungen der TA Lärm für seltene Ereignisse unter 6.3 und 7.2 wird ergänzend hingewiesen. Zur Einhaltung der vorgegebenen Werte sind gegebenenfalls organisatorische und/ oder bauliche Maßnahmen zu treffen.</p>	<p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>Aufstellungsbeschluss Der Ortsgemeinderat Mannebach hat am 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Riedhof" in der Ortsgemeinde Mannebach beschlossen (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).</p> <p>Der Beschluss wurde am 29.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Frühes Beteiligungsverfahren Der Ortsgemeinderat Mannebach hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes "Riedhof" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 06.08.2015 bis einschl. zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegen (§3 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 29.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§3 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 22.07.2015 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt, unter dem Hinweis auf die Einreichung von Bedenken und Anregungen zur vorliegenden Planung bis zum 11.09.2015.</p> <p>Die fristgemäß abgegebenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Bedenken des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (§3 Abs. 1 BauGB u. §4 Abs. 1 BauGB) wurden gem. §2 Abs.3 BauGB ermittelt, bewertet und anschließend beschlussfähig abgewogen.</p> <p>Beteiligungsverfahren Der Ortsgemeinderat Mannebach hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes "Riedhof" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 04.01.2016 bis einschl. zum 05.02.2016 öffentlich ausgelegen (§3 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§3 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 15.12.2015 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt, unter dem Hinweis auf die Einreichung von Bedenken und Anregungen zur vorliegenden Planung bis zum 05.02.2016.</p> <p>Die fristgemäß abgegebenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Bedenken des Beteiligungsverfahrens (§3 Abs. 2 BauGB u. §4 Abs. 2 BauGB) wurden gem. §2 Abs.3 BauGB ermittelt, bewertet und anschließend beschlussfähig abgewogen. Das Ergebnis wurde gem. §3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.</p> <p>Abschließender Beschluss Der Ortsgemeinderat Mannebach hat am 14.04.2016 den Satzungsbeschluss bezüglich des Bebauungsplanes "Riedhof" gem. §10 Abs.1 BauGB gefasst.</p> <p>Mannebach, den2016</p> <p>Herr Bernd Gard (Der Ortsbürgermeister)</p> <p>Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Mannebachs bezüglich des Bebauungsplanes "Riedhof" ist am2016 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Einsehbarkeit der Bauleitplanung. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Mannebach, den2016</p> <p>Herr Bernd Gard (Der Ortsbürgermeister)</p> <p>Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausfertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des §10 Abs. 3 BauGB und §24 Abs. 3 GemO angeordnet. Es wird bestätigt, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß zu Stande gekommen sind.</p> <p>Mannebach, den2016</p> <p>gez. Herr Bernd Gard (Der Ortsbürgermeister)</p>	<p>PLANLEGENDE</p> <div data-bbox="2234 997 2920 1260">  <p>STUDIODREIZEHN Architektur & Stadtplanung</p> <p>AN DER LOKRICHTHALLE 3 54294 TRIER FON +49 651 999 887 0 FAX 999 887 99 WWW.STUDIODREIZEHN.DE</p> </div>	<p>Bebauungsplan "Riedhof", Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Mannebach</p>	<p>Teil B: Textteil Stand: 15. Apr. 2016</p>	<p>PROJEKT</p> <table border="1" data-bbox="2234 1564 2920 1690"> <tr><td>KONZEPT / STUDIE</td><td>ENTWURF</td></tr> <tr><td>AUSFÜHRUNG</td><td>TÖB / AUSLEGUNG</td></tr> <tr><td>BAUVORANFRAGE</td><td>BAUANTRAG</td></tr> <tr><td>ABWÄGUNG</td><td>BESCHLUSS</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="2234 1690 2920 1816"> <tr><td>GRUNDRISS</td><td>KATASTER / LUFTBILD</td></tr> <tr><td>ENTWÄSSERUNG</td><td>LAGE- / ERGÄNZUNGSPLAN</td></tr> <tr><td>PROFIL / SCHNITT</td><td>DETAIL</td></tr> <tr><td>ANSICHT</td><td>BAULEITPLAN</td></tr> </table>	KONZEPT / STUDIE	ENTWURF	AUSFÜHRUNG	TÖB / AUSLEGUNG	BAUVORANFRAGE	BAUANTRAG	ABWÄGUNG	BESCHLUSS	GRUNDRISS	KATASTER / LUFTBILD	ENTWÄSSERUNG	LAGE- / ERGÄNZUNGSPLAN	PROFIL / SCHNITT	DETAIL	ANSICHT	BAULEITPLAN	<p>PLANINHALT</p> <p>ALLE MASZE SIND VOM UNTERNEHMER VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN</p> <table border="1" data-bbox="2234 1816 2920 2055"> <tr><td>CAD-TECHNIKER Daniel Steffes</td><td>DRUCKDATUM 02.06.16</td></tr> <tr><td>ARCHITEKT Daniel Steffes</td><td></td></tr> <tr><td>BLATTGRÖSSE ORIGINAL DIN A3</td><td></td></tr> <tr><td>Speicherort / Dateiname /Volumes/S13/Projekte/Riedhof Mannebach 105-S01/TÖB/Ausfertigung/BP Riedhof 29Feb16.pln</td><td></td></tr> </table>	CAD-TECHNIKER Daniel Steffes	DRUCKDATUM 02.06.16	ARCHITEKT Daniel Steffes		BLATTGRÖSSE ORIGINAL DIN A3		Speicherort / Dateiname /Volumes/S13/Projekte/Riedhof Mannebach 105-S01/TÖB/Ausfertigung/BP Riedhof 29Feb16.pln	
KONZEPT / STUDIE	ENTWURF																														
AUSFÜHRUNG	TÖB / AUSLEGUNG																														
BAUVORANFRAGE	BAUANTRAG																														
ABWÄGUNG	BESCHLUSS																														
GRUNDRISS	KATASTER / LUFTBILD																														
ENTWÄSSERUNG	LAGE- / ERGÄNZUNGSPLAN																														
PROFIL / SCHNITT	DETAIL																														
ANSICHT	BAULEITPLAN																														
CAD-TECHNIKER Daniel Steffes	DRUCKDATUM 02.06.16																														
ARCHITEKT Daniel Steffes																															
BLATTGRÖSSE ORIGINAL DIN A3																															
Speicherort / Dateiname /Volumes/S13/Projekte/Riedhof Mannebach 105-S01/TÖB/Ausfertigung/BP Riedhof 29Feb16.pln																															