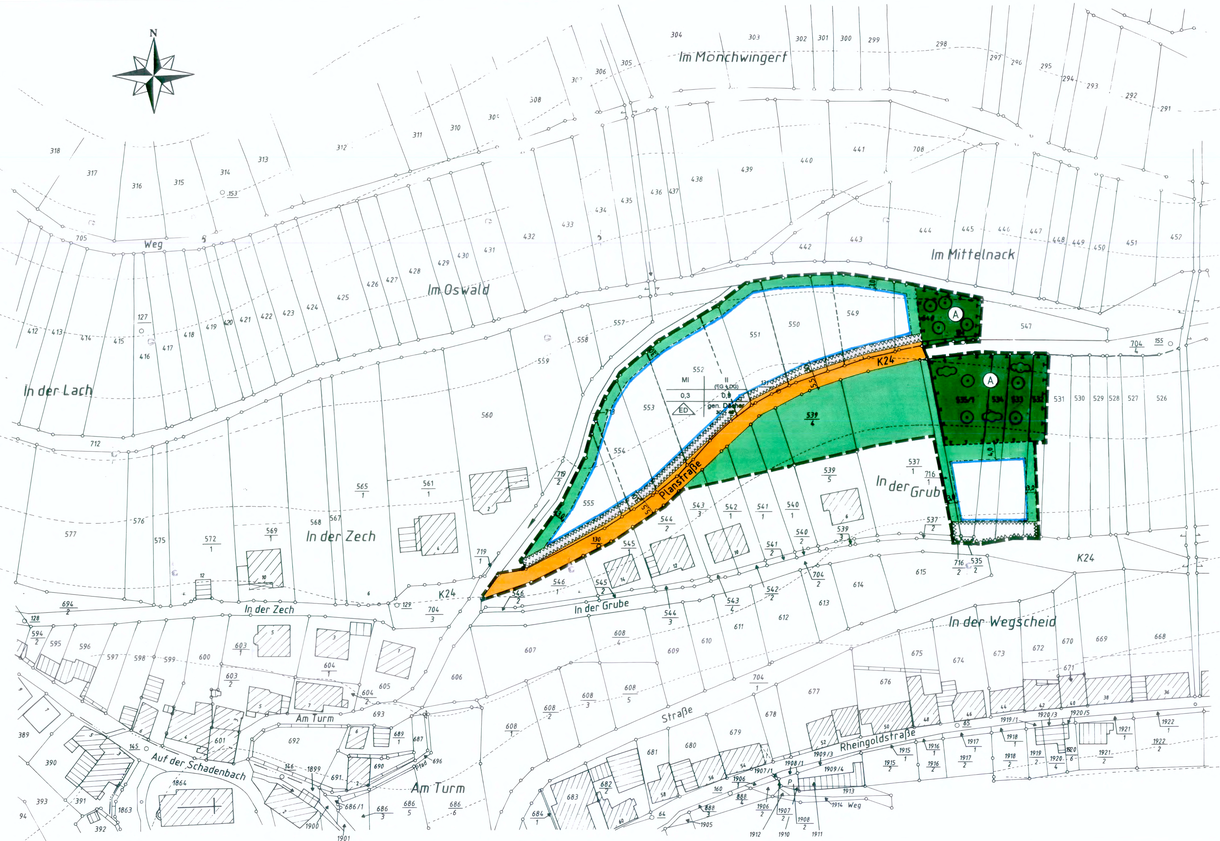
Ortsgemeinde Manubach

Bebauungsplan "Im Mönchwingert"

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Grenzen und Abgrenzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (1) BauGB]
- Baugrenze [§ 23 (3) BauNVO]
- geplante Grunstückgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

MI MISCHGEBIET [§ 6 BauNVO]

II (ED+DG) Zahl der Vollgeschosse

0,3 Grundflächenzahl GRZ [§§ 17+19 BauNVO]

0,8 Geschoßflächenzahl GFZ [§§ 17+20 BauNVO]

ED offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser

gen. Dächer 30° - 45° Dachform
Dachneigung

3. Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser

4. Überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 (3) BauNVO]

Baugrenze [§ 23 (3) BauNVO]

5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche

6. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

öffentliche Grünflächen
Ordnungsbereich A

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

8. Sonstige Planzeichen

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Lager- und Fabrikgebäude, Hallen, Werkstattgebäude, Überdachte Flächen

Höhenschichtlinie

add überbaubare Grundstücksfläche

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1998 (BGBl. I S. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzVO 90 und die DIN 18003
4. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8. Mai 1995 (GVBl. S. 307) und § 172 BauGB)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
6. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (BS 2020-1)
7. Landespflegegesetz (LPflG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70).

in den jeweils derzeit gültigen Fassungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB]
Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Mischgebiet (MI)"** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der BauNVO § 6 (3) Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe), Ziff. 7 (Tankstellen), Ziff. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und § 14 (1) -Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung- nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Ziff.1 BauGB]
2.1 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl des Vollgeschosses ist auf II (EG + DG) als Höchstgrenze festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt, im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß, im Sinn des § 2 (4) LBauO handelt [§ 31 (1) BauGB].
2.2 Höhe der baulichen Anlage
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit Außenkante Dachhaut) wird mit maximal 4,50 m festgesetzt, sie wird bei bergseitiger Erschließung ab höchster angrenzender natürlicher Verkehrsfläche gemessen, bzw. bei talseitiger Erschließung des Gebäudes ab höchster angrenzender natürlicher Geländeoberfläche.



Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über der höchsten Gelhweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen!
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten bergseitig angrenzenden Gelände liegen.

2.3 Grundflächenzahl
GRZ 0,3
2.4 Geschoßflächenzahl
GFZ 0,8
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB]
Für eine Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen. Die Garagenzufahrt kann auch als Stellplatz dienen.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Umbauung der Landesbauordnung anzuordnen.
Garagen und Stellplätze sowie ihre Garagenzufahrt, sowie Gebäudezuwege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Material (z.fi. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) auszuführen, um das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern zu lassen.
2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen -Sichtflächen- [§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB]
In den Einmündungsbereichen der Straßen s=d innerhalb der Sichtfelder sichtbehindernde Anlagen (Anpflanzungen, Mauern, etc.) über 0,80 m Höhe nicht zulässig. Hochstämmige Laubgehölze sind zugelassen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) 1 + 2 BauGB]
3.1 Bauweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planunkunde festgesetzt.
3.3 Stellung der baulichen Anlage
Die Firstrichtung wird grundsätzlich freigestellt, jedoch sind die Gebäude parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
3.4 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind als niedrige Mauern (max. 0,80 m Höhe), Hecken oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern oder Natursteinmauern mit beiseitebarem Hohlraumen zu gestalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO]
1.1 Dachform
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das geneigte Dach (Satel-, Walm-, Krüppelwalmdach mit schieferfarbig ausgeführt werden. Die Dachneigung darf die Verwaltrhte maximal 1,50 m betragen.
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen sollten ebenfalls mit einem geneigte Dach versehen werden.
Eingeschobene Satel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig.
1.2 Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für das Hauptgebäude eine Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt.
1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauen) sind zulässig.
Die Summe der Dachgauenlängen darf insgesamt 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,0 m (an der engsten Stelle) zum Walmansatz einzuhalten.
Drempel (Kniestock) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Die Höhe wird als Abstandsmaß zwischen Oberkante Rohfußboden des oberstenGeschosses und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut gemessen.



1.4 Dacheindeckung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer, Dachpfannen) anzupassen.
1.5 Äußere Gestaltung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanks Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk, etc.zu verwenden.

2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücken zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen [§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB]
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden teilweise in den privaten Bereichen angelegt und bleiben weiterhin der Nutzung des jeweiligen Eigentümers überlassen. Der Flächenbedarf für Aufschüttungen und Abgrabungen wird im Rahmen der Straßenplanung konkret ermittelt. Die Grundstücke müssen im Rahmen des Straßenbaus betreten werden.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1a) BauGB]

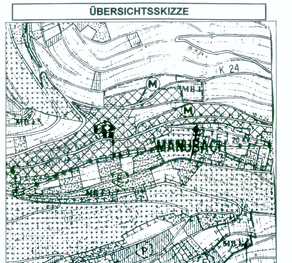
1.1 Ordnungsbereich A -
Entwicklung einer Trockenrasengesellschaft mit Gehölzstrukturen
Im Ordnungsbereich A ist eine Trockenrasengesellschaft zu entwickeln und es sind trockenheitsertragende Strukturer zu pflanzen. Je 100 m² Fläche sind je 2 Gehölzgruppe von 3– 5 Sträuchern (z. T. randlich) zu setzen.(Details zur Pflege und Entwicklungsmaßnahmen siehe landespflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan).
Artenauswahl:
Wildrose, Zweigriffliger Weißdorn, Hasel, Ginster, Wacholder, Hartriegel, Liguster, Echte Felsenbirne.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1a) BauGB]

2.1 Bepflanzung der Baugrundstücke
Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 1 Hochstamm, 1 Obstbaum oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.
Artenauswahl
(detaillierte Pflanzliste siehe landespflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan):
Bäume II. Ordnaenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe
Sortenauswahl Obstbäume: Gelbers Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Lederkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.

Hinweise
1. Funde bei Erd- und Bauarbeiten müssen nach § 17 des Du.wmalschutz- und Pflegegesetzes unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind, am besten telefonisch, an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, in Mainz oder an betreffende Kreis- Verlands- oder Gemeindeverwaltungen zu richten, die die Meldungen unverzüglich weiterleiten.
2. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Kampfmittelsondierungsuntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund ist zu beachten.
3. Da die Versickerung von Dränagewasser nicht möglich ist, sind anstatt Dränagen die Keller wasserdicht (Wannenausbildung) auszuführen.
4. Es wird empfohlen, hauseigene Druckentsorgungsanlagen zu installieren, da im nördlichen Planbereich nur ein Versorgungsdruck von ca. 1,6 bar vorgehalten werden kann.

ÜBERSICHTSSKIZZE



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Manubach hat in seiner Sitzung am 14.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Mönchwingert" beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2000 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 26.10.2000 bis einschließlich 15.11.2000 gemäß ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 25.10.2000.

Der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2000.

Der Bebauungsplanentwurf „Im Mönchwingert" wurde mit dem Entwurf der Begründung und des landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats und zwar vom 22.08.2002 bis einschließlich 23.09.2002 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.08.2002 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung am 14.10.2002 wurde der Bebauungsplan „Im Mönchwingert" mit Begründung und landespflegerischem Planungsbeitrag gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55413 Manubach, den 04.12.2002
Ortsgemeinde Manubach

Jung (Ortsbürgermeister) — Dienstsiegel

Ausgefertigt:

55413 Manubach, den 04.12.2002
Ortsgemeinde Manubach

Jung (Ortsbürgermeister) — Dienstsiegel

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 11.12.2002. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Im Mönchwingert" in Kraft getreten.

55413 Manubach, den 11.12.2002
Ortsgemeinde Manubach

Jung (Ortsbürgermeister) — Dienstsiegel

S. Verfügung

INGENIEURBÜRO
Walter Weiler
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
MAINZER STRASSE 15 • 55430 OBERWESEL
TELEFON 06744/1030 • TELEFAX 06744/6130

Bearb.	W.W.	09.98
Ges	M.R.	09.98
Gepr.		
Gedr.:	1.Fl.	04.00
	V.H.	07.00
	D.G.	12.02

Maßstab: 1 : 500
Auftrag:
Zeichnen: 4
Index: 4

Bauvorhaben: BEBAUUNGSPLAN „IM MÖNCHWINGERT" IN 55413 MANUBACH

Bauherr: ORTSGEMEINDE MANUBACH 55413 MANUBACH

Bauteil: BEBAUUNGSPLAN

Dipl.-Ing.

von: 1
Blatt: 1

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!