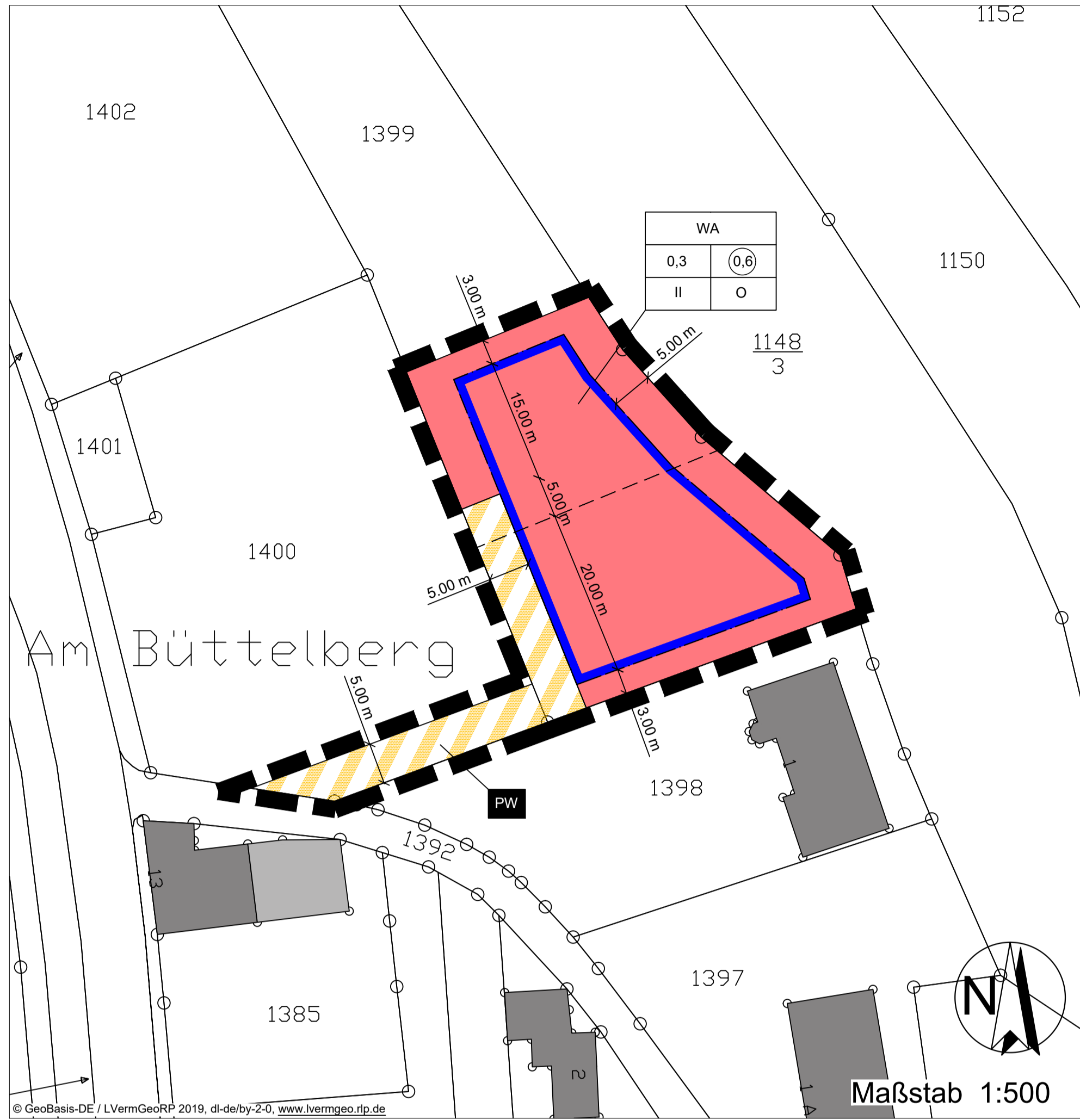


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannweiler - Cölln "Am Büttelberg"



## Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
**0,6** Geschossflächenzahl (GFZ; Höchstmaß)  
II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
Baugrenze  
O offene Bauweise
- 6. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“
- 15. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GVBl. S. 112)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I. S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I. S. 709)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I. S. 2254)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat Mannweiler-Cölln hat am 17.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Büttelberg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB gefasst.
  - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.09.2019 durch Veröffentlichung im Wochenblatt, Ausgabe Rockenhausen.
  - Bekanntmachung der Auslegung:**  
Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.09.2019 durch Veröffentlichung im Wochenblatt, Ausgabe Rockenhausen.
  - Beteiligung der Bürger:**  
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019 aus.
  - Beteiligung der Behörden:**  
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019.
  - Prüfung der Anregungen:**  
Der Gemeinderat Mannweiler-Cölln hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.01.2020 geprüft.
  - Beschluss des Bebauungsplanes:**  
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat Mannweiler-Cölln den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 LBauO in seiner Sitzung am 30.01.2020 als Sitzung beschlossen.
  - Ausfertigung:**  
Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB Der Bebauungsplan bestehend aus der Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
- Mannweiler-Cölln, den ..... Udo Weyh  
Bürgermeister (Dienststempel)
- Mannweiler-Cölln, den ..... Udo Weyh  
Bürgermeister (Dienststempel)
9. **Bekanntmachung des Bebauungsplanes:**  
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am ..... im Wochenblatt, Ausgabe Rockenhausen bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

## Textliche Festsetzungen

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)**  
**Allgemeine Zweckbestimmung**

**Allgemeines Wohngebiet**  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und §§ 16-21a BauNVO)**  
**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

**Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**  
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.

**Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)**  
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planzeichnung auf zwei festgesetzt.

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

**Bauweise**  
Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)**  
Im vorderen Grundstücksbereich sind Erschließungsanlagen und -flächen wie Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 5,0 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ sind Wegflächen für den motorisierten sowie den Fuß- und Radverkehr zulässig. Ebenfalls sind Grünflächen und Bepflanzungen, Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers, technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Einfriedungen zulässig.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen.

**Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)**

**Werbeanlagen und Antennen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

**Hinweise**

**Behandlung Oberflächenwasser / Oberflächenentwässerung**  
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuführen, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Wasser ist auf dem Grundstück soweit zurück zu halten, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlässt. Hierfür sollte als Rückhaltevolumen 50 l / m<sup>2</sup> versiegelte Fläche angesetzt werden. Sollte wider erwarten eine direkte Ableitung erforderlich werden, bittet die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu überprüfen, ob die Gewässerbenutzung in Umfang und Zweck in der bestehenden Einleiterlaubnis für die Ortsgemeinde Mannweiler-Cölln (Bescheid der SGD Süd Regionalstelle WAB Kaiserslautern vom 25.06.2013, AZ. 32/2-11.06-220 54/07) enthalten ist.

Offene Versicherungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversicherung) oder Rückhalteanlagen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Gleichzeitig rät das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz von der Planung von Versickerungsanlagen ab. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

**Außengebietsentwässerung**  
An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt östlich ein Außengebiet an. Die SGD Süd empfiehlt hangseitige Gebäudeöffnungen über der Geländeoberfläche anzuordnen und bei der Geländegestaltung sowie dem Bau von Nebenanlagen eine Riegelwirkung zu vermeiden.

**Schmutzwasser**  
Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Aisenz zuzuführen.

**Trinkwasserversorgung**  
Die Inbetriebnahme einer neuen Trinkwasserversorgungsstrecke ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Referat Gesundheitswesen, Kreisverwaltung Donnerbergkreis, spätestens vier Wochen im Voraus anzuzeigen.

**Boden und Baugrund**  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt vor Baubeginn die Erstellung eines Bodengutachtens einschließlich der Prüfung von Hangstabilität.

**Altablagerungen**  
Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern Erkenntnisse über Altablagerungen, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefährverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen hin geprüft werden.

**Radon**  
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Dabei sind Langzeitmessungen für eine Dauer von 3-4 Wochen unbedingt notwendig. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro durchgeführt werden und folgende Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrutes
- 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
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlung

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bietet um Mitteilung der Ergebnisse zur Fortschreibung der Radonprognosekarte Rheinland-Pfalz.

**Bauzeitenbeschränkung**  
Das Plangebiet kann ein geeignetes Habitat für bodenbrütende sowie Gehölz brütende Vogelarten darstellen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumfällarbeiten während der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September untersagt. Erdbarbeiten sind im gleichen Zeitraum ebenfalls zu vermeiden. Aufgrund der möglichen zeitlichen Diskrepanz zwischen den bauzeitlichen Einschränkungen und vorgesehene Bodenarbeiten, ist alternativ eine Kontrolle der konkreten Bauflächen vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine versierte Fachkraft durchzuführen. Werden dabei keine Nachweise bodenbrütender Arten erbracht, können die Bodenarbeiten auch während der Brutzeit durchgeführt werden.

**Leitungen**

**Pfzwerke Netz AG**  
Vor Baubeginn muss eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfzwerke Netz AG eingeholt werden.

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsinhaber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitung (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abweiskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft von der zentralen Stelle anzufordern:

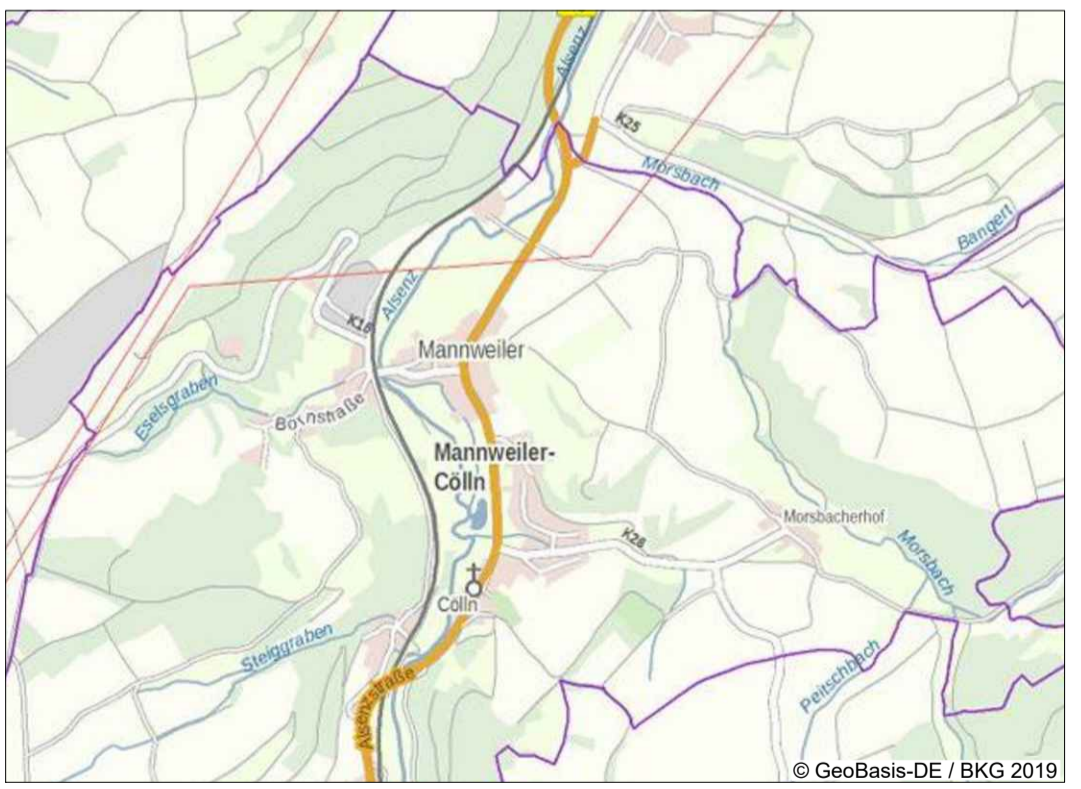
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitz Str. 2  
67443 Neustadt a. d. Weinstraße  
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte am betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu setzen.

**Archäologische Funde**  
Jeder zutage kommende, archäologische Fund ist unverzüglich der zuständigen Behörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, GDKE) zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Baulinien/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung werden nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE entbunden. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen um Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet können bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) auftreten. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannweiler - Cölln "Am Büttelberg"



Übersichtskarte



## Planurkunde



gutschker & dongus GmbH  
Hauptstraße 34, 55571 Odenheim  
Tel. (06755) 96936-0 Fax 96936-60  
E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
www.gutschker-dongus.de