

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Kelsen; Teilgebiet „Im Maadgarten“**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

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

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

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

**2 Flächen für den Gemeinbedarf**

2.1 Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung einer Feuerwehrrätehaus sowie der Unterbringung von kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus).

**B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

**1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**  
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

## 2 Höhe baulicher Anlagen

### 2.1 Maximale Traufhöhen

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden westlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der dieser Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassade auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

Maximale Traufhöhen:

Dachform	Maximale Traufhöhe in m		
<b>Kennbuchstabe:</b>			
<b>Satteldach</b>	7,5		
<b>Krüppelwalmdach</b>	7,5		
<b>Walmdach</b>	7,5		

### 2.2 Maximale Firsthöhen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden westlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der dieser Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassade auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

Maximale Firsthöhen:

Dachform	Maximale Firsthöhe in m		
<b>Kennbuchstabe:</b>			
<b>Satteldach</b>	10,50		
<b>Krüppelwalmdach</b>	10,50		
<b>Walmdach</b>	10,50		

### 2.3 Maximal sichtbare Wandhöhe

Die Wandhöhen zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut dürfen in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt ein Maß von 7,00 m überschreiten. Durch Dächer, Dachteile, Vordächer und andere bauliche Auf- oder Einbauten in der Vertikalen unterbrochene Wände müssen das Maß von 7,00 m auch in Addition der vertikalen Wandteile bei rechtwinkliger Draufsicht auf den jeweiligen Fassadenabschnitt einhalten. Wände und Wandteile unter Giebelflächen sind nicht mitzurechnen. Für diese gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser.

## C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen im „WA1“ pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
- beim Mehrfamilienhaus maximal 4 Wohneinheiten im gesamten „WA1“

Die Zahl der zulässigen Wohnungen im „WA2“ pro Wohngebäude beträgt  
- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,  
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

**D) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

**E) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**1 Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen**

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste in der Begründung zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

**2 Maßnahme 2 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine Retentionszisterne, -mulde oder -rigole erfolgen. Die jeweilige Rückhaltung ist mit einem eingebauten kontinuierlichen Drosselabfluss auszustatten und erhält einen kontrollierten Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.

**3 Maßnahme 3 – Anpflanzung einer Streuobstwiese**

Auf der in der Planzeichnung mit „M1“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind mindestens 8 Obstbäume (Hochstämme regionaltypischer Sorten oder Wildobst; gem. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ in der Begründung, Pflanzqualität mindestens Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Wiesenflächen unterhalb der Obstbäume sind als extensiv genutzte Wiese mit Streuobst zu entwickeln und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist nicht zulässig.

#### 4 **Maßnahme 4 – Rodung von Gehölzen und Bäumen**

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

#### F) **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch dingliche Sicherung den Ver- und Entsorgungsträgern gemäß Planeintrag einzuräumen.

#### II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

#### G) **DACHGESTALTUNG**

##### 1 **Zulässige Dachformen und Neigungen:**

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	45°
Krüppelwalmdach	25°	45°
Walmdach	15°	30°

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

##### 2 **Zulässige Dachfarben und Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte (engobierte) Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung entsprechend RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Bläßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer, extensiv bepflanzt) sowie Eindeckungen aus bewittertem Zink.

Teile des Daches können in Glas ausgeführt werden, wobei die in Glas aufgelöste Fläche 20% der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf. Die Dächer von Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.

Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig. Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.

##### 3 **Zulässige Dachaufbauten**

- 3.1 Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,50 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind. Dachgauben an einem Gebäude sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.
- 3.2 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.
- 3.3 Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/3 der zugehörigen Fassade (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
- 3.4 Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.
- 3.5 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen wird zugelassen.

**H) FASSADENGESTALTUNG**

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

**I) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

Je Wohnung sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

**Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

**1 Systemschnitt**

