

Teil B) Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Teilgebiet "Großwies II" in Merzkirchen, Ortsteil Körrig

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

A) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

3. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

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

4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht weiter überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

(Siehe Nutzungsschablone)

Als Höchstmaß gilt die Oberkante (OK) gemessen in Metern über der Straße. (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung)

C) Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der privaten Grünfläche.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

2. Grüngestaltung der Baugrundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen gemäß Satz 1 ist unzulässig.

3. Erhalt und extensive Bewirtschaftung der Kompensationsfläche K1

Die in der Planurkunde als Kompensationsfläche „K1“ gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist von der angrenzenden Weide separat zu umzäunen. Eine Weidenutzung ist auszuschließen. Die Fläche ist 1 x - 2 x im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor 15.06. eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Düngern sowie Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden ist untersagt.

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 Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

I) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Rundstammblockhäuser sind nicht zulässig.

E) Gestaltung der Dächer

1. Dachform / Dachneigung / Dachüberstand

Für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Dachformen zulässig: Sattel-, Walm- und Zeldach.

Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 45°.

Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind lediglich mit einer Tiefe von 15 – 40 cm zulässig.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter E) 1 sind die Dächer von

- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern/ -giebeln sowie Anbauten.

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer und Metall-Sandwich-Elemente in einheitlicher, nicht glänzender 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) sowie Eindeckungen aus bewittertem Zink.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ist uneingeschränkt zulässig.

4. Dachaufbauten

4.1 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.

4.2 Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.

4.3 Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel) dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein. Die Errichtung von Zwerchhäusern ist ausgeschlossen.

F) Veränderungen der Geländeoberfläche / Böschungen

1. **Böschungen** dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur

Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

- 2. Stützmauern** sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

Hinweise

Hochwasser- und Starkregenangepasste Bauweise

Von der südlich gelegenen Bebauung und der Straße „Zum Albach“ her fließt nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser ab, das in das Plangebiet mit hohen Fließgeschwindigkeiten strömen kann (Sturzflutgefahren-Karten des Landes Rheinland-Pfalz). Die Kanalisation ist nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen regelmäßig überlastet.

Um Schäden zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sollte besonderes Augenmerk auf die Zufahrten und Türen gerichtet werden. Die Sturzflutgefahren sind unter Sturzflutgefahrenkarten - Wasserportal veröffentlicht:

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>. Ein entsprechender baulicher Objektschutz bzw. eine angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sind notwendig (bspw. Maßnahmen Abschottung von Türen und Fenstern, bergseitige Zugänge mit einer Stufe oder Rampe, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe).