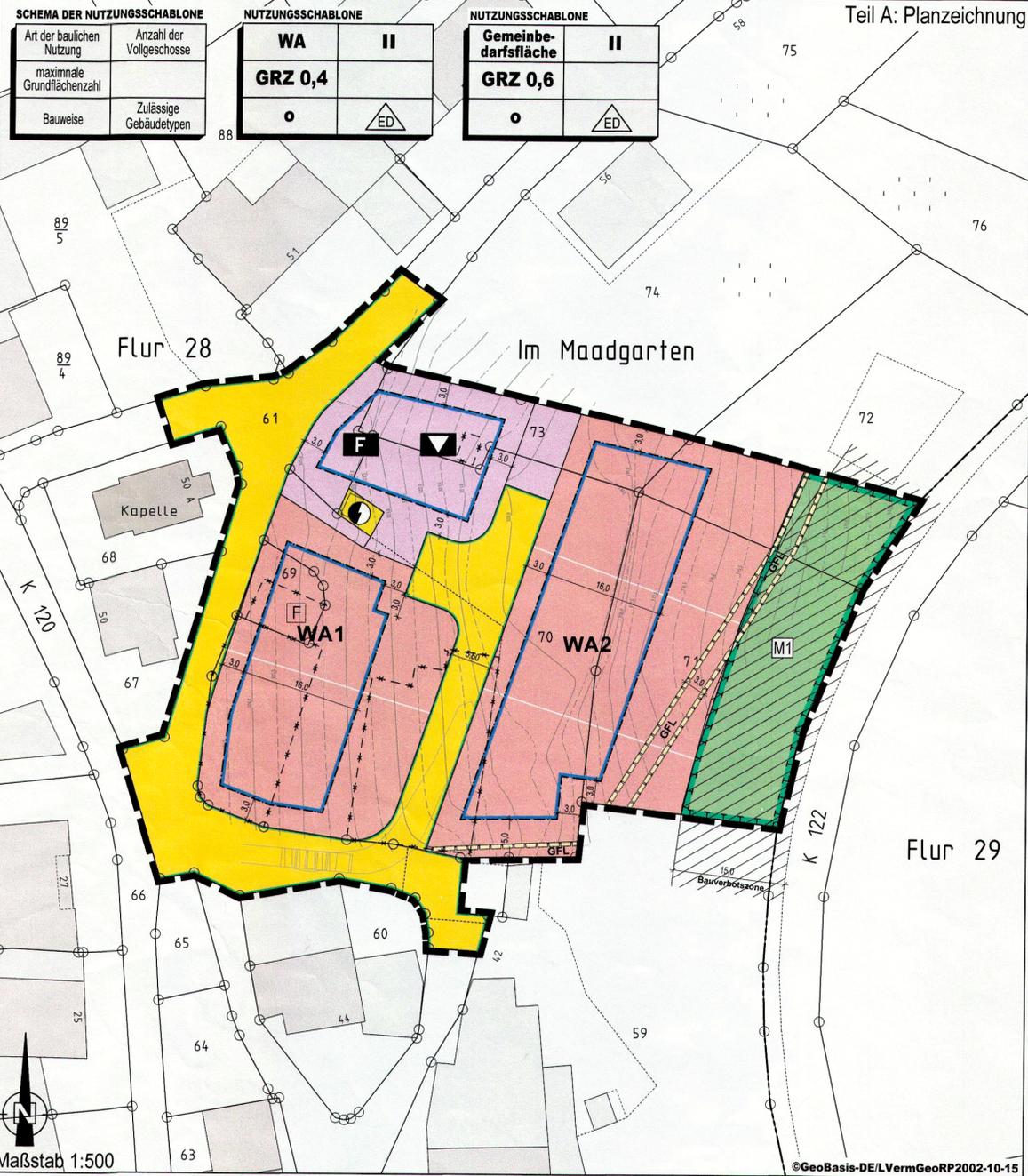


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Kelsen, "Im Maadgarten"



## Teil B: Textliche Festsetzungen

- 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)
    - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
      - Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO)
        - Zulässige Nutzungen:
          - Wohngebäude,
          - Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
          - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
        - Ausnahmezulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
          - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
          - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
          - Anlagen für Verwaltungen.
        - Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
          - Gartenbaubetriebe,
          - Tankstellen.
      - Flächen für den Gemeinbedarf**
        - Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung einer Feuerwehreinrichtung sowie der Unterbringung von kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus).
    - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
      - Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
        - Grundflächenzahl (GRZ)
 

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

Dachform	Maximale Traufhöhe in m
Kennbuchstabe:	
Satteldach	7,5
Krüppelwalmdach	7,5
Walmdach	7,5
          - 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. Schornsteine, 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.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Kennbuchstabe:	
Satteldach	10,50
Krüppelwalmdach	10,50
Walmdach	10,50
      - Maximal sichtbare Wandhöhe
 

Die Wandhöhen zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut dürfen in schrägklingiger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt ein Maß von 7,00 m überschreiten. Durch Dächer, Dachziegel, 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 rechteckiger 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.
  - 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.
- 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 Rückensitzen (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 Hochbord 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatigentum 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 Errichtung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 128 BauGB wird hingewiesen.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen**

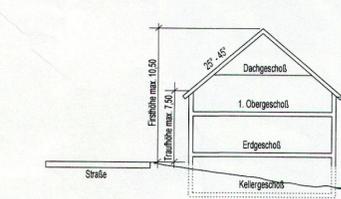
Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> versiegelter überbauter Fläche ist mind. ein hochstammiger Baum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste in der Begründung zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - 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 Gebäudevorzögen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenes Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdrainierend 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 Retentionsrinne, -mulde oder -rinne erfolgen. Die jeweilige Rückhaltung ist mit einem eingebauten kontinuierlichen Drosselabfluss auszustatten und erhält einen kontrollierten Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung ansprängt.
  - 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.

## Teil C: Hinweise und Empfehlungen

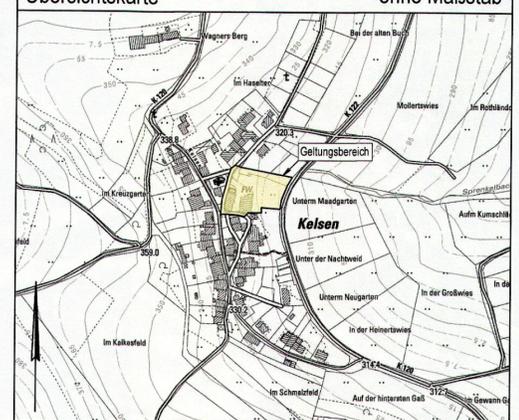
- Systemschnitt**



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- o Offene Bauweise
- △ nur Einzeilhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- F** Zweckbestimmung: Feuerwehr
- M** Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
- ☉ Zweckbestimmung: Trafo
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. M1 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Abriss von Gebäuden
- Bauverbotszone gemäß §22 LStrG

## Übersichtskarte - ohne Maßstab



## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen Ortsteil Kelsen, Teilgebiet "Im Maadgarten"

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß § 13a BauGB
Projekt-Nr.: 8750	
Maßstab: 1:500	Satzungsausfertigung
16.08.2017	
Blattgröße 71 x 50 cm	BKS INGENIEURGESellschaft STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH MAXIMINSTRASSE 17a D-42699 TRIER, NIEDER-WESEN WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 250), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1988 (GVBl. S. 365), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2365), in der bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungssunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung (Stand der Planunterlage: Februar 2017).

Der Gemeinderat Merzkirchen hat am 05.04.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.05.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.05.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 16.08.2017 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Der Gemeinderat Merzkirchen hat am 16.08.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

**IN KRAFT**

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erbschaft nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 3 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Merzkirchen, den 16.08.2017

Merzkirchen, den 16.08.2017

Merzkirchen, den 16.08.2017

Merzkirchen, den 16.08.2017