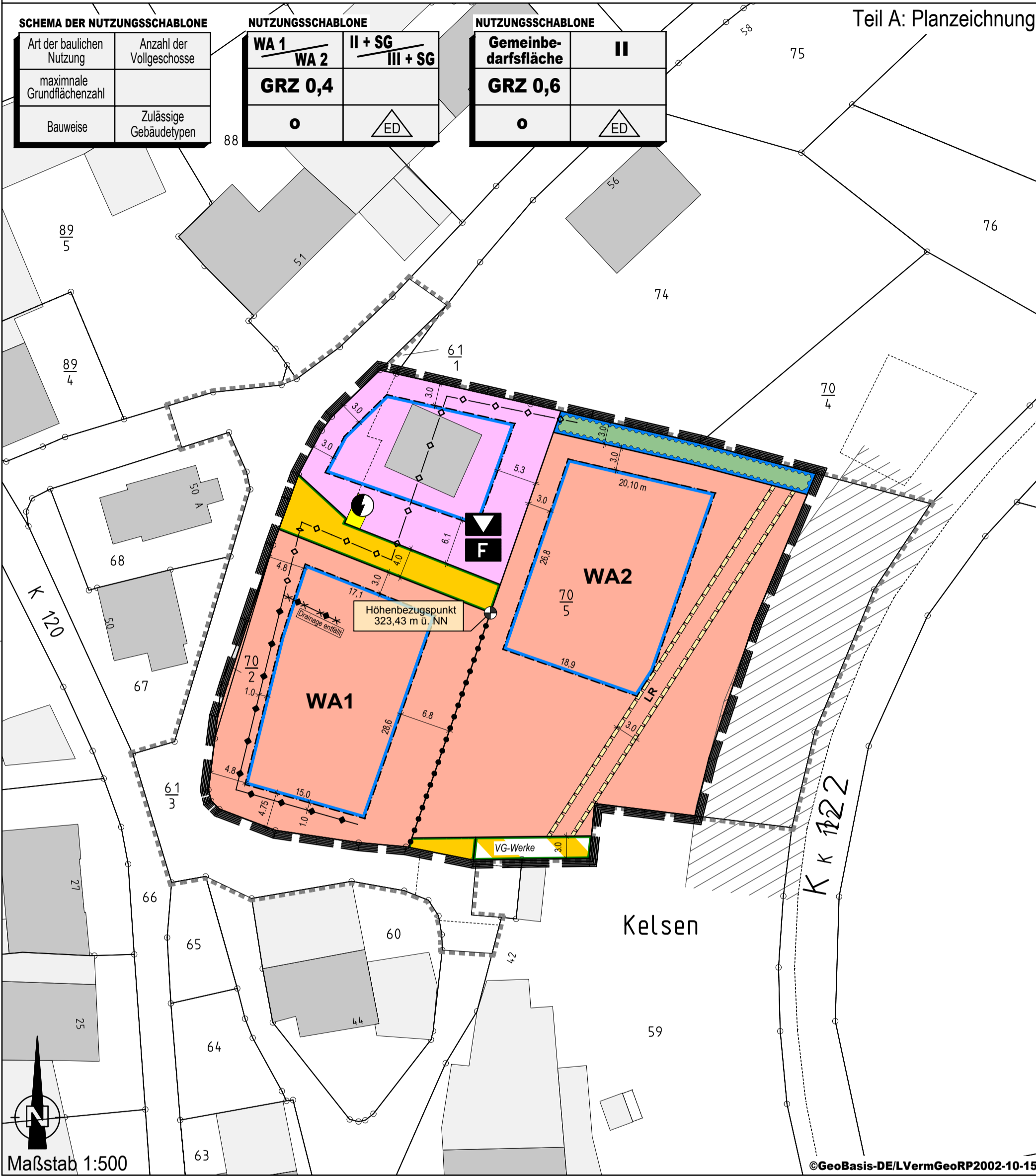


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Kelsen, "Im Maadgarten" - 1. Änderung



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	NUTZUNGSSCHABLONE	NUTZUNGSSCHABLONE																								
<table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Anzahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>maximale Grundflächenzahl</td> <td>Zulässige Gebäudetypen</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td></td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	maximale Grundflächenzahl	Zulässige Gebäudetypen	Bauweise		<table border="1"> <tr> <th>WA 1</th> <th>WA 2</th> <th>II + SG</th> <th>III + SG</th> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>o</td> <td></td> <td>ED</td> <td></td> </tr> </table>	WA 1	WA 2	II + SG	III + SG	GRZ 0,4				o		ED		<table border="1"> <tr> <th>Gemeindebedarfsfläche</th> <th>II</th> </tr> <tr> <td>GRZ 0,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>ED</td> </tr> </table>	Gemeindebedarfsfläche	II	GRZ 0,6		o	ED
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse																									
maximale Grundflächenzahl	Zulässige Gebäudetypen																									
Bauweise																										
WA 1	WA 2	II + SG	III + SG																							
GRZ 0,4																										
o		ED																								
Gemeindebedarfsfläche	II																									
GRZ 0,6																										
o	ED																									

<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der Fassung vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77). <p>Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung, innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</p> <p>DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen werden, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeinerverwaltung Saarburg-Kell, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlagen: Juni 2020</p>	<p>Die Planänderung ist vom Rat am 21.11.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 08.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist vom Rat am 24.06.2020 beschlossen worden.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist im Zeitraum vom 09.07.2020 bis einschließlich 15.07.2020 erfolgt und wurde am 08.07.2020 öffentlich bekannt gegeben.</p>
<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2020 bis 17.08.2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 16.09.2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>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.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 21.10.2020 erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>	<p>Merzkirchen, den Der Ortsbürgermeister</p> <p>Merzkirchen, den Der Ortsbürgermeister</p> <p>Merzkirchen, den Der Ortsbürgermeister</p>

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**

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 Feuerwehreinrichtung 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**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- sowie Firsthöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt.

2.1 Maximale Traufhöhen Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand, bei Pultdächern die niedriger gelegene Traufseite.

Dachform	Maximale Traufhöhe in m	WA 1	WA 2	Gemeinbedarf
Kennbuchstabe:				
Pultdach	12,00	10,50	10,50	12,00
Satteldach	12,00	10,50	10,50	12,00
Flachdach	-	-	-	-

2.2 Maximale Firsthöhen Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches, bei Pultdächern die höher gelegene Traufseite, bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m	WA 1	WA 2	Gemeinbedarf
Kennbuchstabe:				
Pultdach	15,00	13,50	13,50	15,00
Satteldach	15,00	13,50	13,50	15,00
Flachdach	12,00	10,50	10,50	12,00

3 **Vollgeschosse**

Die Geschossigkeit ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Im Bereich des WA 1 und WA 2 ist zusätzlich ein Staffelgeschoss zulässig.

C) **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen im „WA1“ wird auf maximal 8 Wohneinheiten festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Wohnungen im „WA2“ wird auf maximal 11 Wohneinheiten festgesetzt.

D) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

E) **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, Fahrbahnrand, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsanlagen 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 Hochböden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrundstücken 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.

F) **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 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzwahl 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 Versickerungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zufwegen 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 wasserdurchlässig herzustellen. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² 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 Vollauffüllung 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 Mahdgutes oder Beweidung zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Biokizien 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 den Brutbestand der Vögel zu erhalten und die Gefahr der Totung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

*ANMERKUNG: Die Maßnahme entspricht den Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes. Sie behält weiterhin ihre Gültigkeit, liegt jedoch östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Die genaue Lage ist der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen.

G) **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

H) **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.**

H) **DACHGESTALTUNG**

1 **Zulässige Dachformen und Neigungen:**

Dachform	Dachneigung in Grad	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	10°	45°
Pultdach	10°	10°	30°
Flachdach	-	-	-

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

2 **Zulässige Dachfarben und Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte (engobierte) Dachziegel und Dachplatten 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 (Blau Braun), 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 ausgelegte Fläche 20% der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf. Die Dächer von Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

Aneinandergebauete 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 (Zwerggiebel, 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.

I) **FASSADENGESTALTUNG**

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

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

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. An Stiele von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

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 + SG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit zusätzlichem Staffelgeschoss

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

ED nur Einzellhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

F Zweckbestimmung: Feuerwehr

Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

VG-Werke Zweckbestimmung: Zuwegung Brunnenschacht

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

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

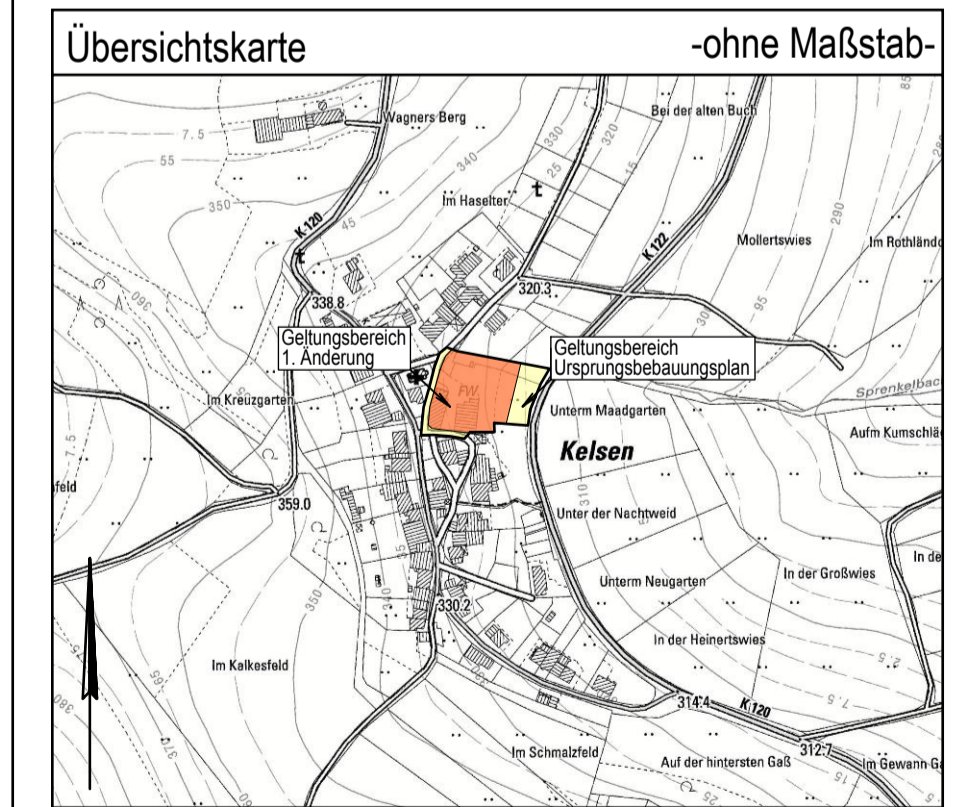
Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Bauverbotszone gemäß §22 LStrG

Drainage, vorhanden

Drainage, geplant

Messpunkte für Höhe der Gebäude gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)



<p>Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen Ortsteil Kelsen, Teilgebiet "Im Maadgarten" - 1. Änderung</p>	
<p>Plan-Nr.: 001.1</p> <p>Projekt-Nr.: 8631</p> <p>Maßstab 1:500</p> <p>16.09.2020</p> <p>Blattgröße 71 x 50 cm</p>	<p>Verfahren gemäß § 13a BauGB</p> <p>Satzungsausfertigung</p> <p>BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH MAXIMINSTRASSE 17b D-54292 TRIER / RHEINL. WEB: WWW.BKS-TRIER.DE</p>