Festsetzung der Bauzonen

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung -

- Bauzone ①** Reine Wohngebiete (WR) - § 3 BauNVO -
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
(**II**, $\triangle$, SD; Dachneigung 30°, TH max. 6,0m)
- " **②** Allgemeine Wohngebiete (WA) - § 4 BauNVO -
ausgeschlossen sind Nutzungsarten nach Abs 2 Nr 2 (Schank- und Speisewirtschaften) sowie Ausnahmen nach Abs 3 Nr. 1 - 6
(**I**, $\triangle$, SD/WD, Dachneigung: I=28°-40°, II=25°-30°, TH max. 6,0m).
- " **③** Allgemeine Wohngebiete (WA) - § 4 BauNVO -
ausgeschlossene Nutzungsarten wie Bauzone 2
(**II**, $\triangle$, SD/WD, Dachneigung und TH wie Zone 2.)
- " **④** Mischgebiete (MI) - § 5 BauNVO -
ausgeschlossen sind Nutzungsarten nach Abs 2 Nr 2-7 und Abs.3
(**I**+ Sockelgeschoss), $\triangle$, SD/WD, Dachneigung 28°-40°).
- " **⑤** Mischgebiete (MI) - § 5 BauNVO -
ausgeschlossen sind Nutzungsarten nach Abs 2 Nr 4-7 und Abs.3
(**II**, $\triangle$, SD/WD, Dachneigung I=28°-40°, II=25°-30°, TH max. 6,0m).
- " **⑥** Mischgebiete (MI) - § 5 BauNVO -
 $\triangle$; sonst wie Bauzone 5.
- " **⑦** Mischgebiete (MI) - § 5 BauNVO -
(**II**, g, GRZ 0,4, GFZ 0,8, TH max. 8,0m).
- " **⑧** Mischgebiete (MI) - § 5 BauNVO -
(g, GRZ 0,4, GFZ 0,8, TH max. 10,0m).
- " **⑨** Dorfgebiete (MD) - § 5 BauNVO -
ausgeschlossen sind Nutzungsarten nach Abs 2 Nr 5-8 und 10
-ausgenommen sind Intensivviehhaltungen insbesondere Schweine-
mastereien und Hühnerfarmen u. dgl -
(**II**, $\triangle$, SD/WD; Dachneigung: I=28°-40°, II=25°-30°, TH max. 6,0m).
- " **⑩** Dorfgebiete (MD) - § 5 BauNVO -
ausgeschlossen sind Nutzungsarten nach Abs. 2 Nr. 8 - 10
($\triangle$, sonst wie Bauzone 9 -ausgenommen landwirtschaftl. Gebäude-).
- ⑪** Dorfgebiete (MD) - § 5 BauNVO -
Nutzung, Bauweise und -gestaltung wie Bauzone 10
Regelung der Bebaubarkeit im Altbaugbiet nach der Landesbauord-
nung, soweit keine besonderen bauplanungsrechtlichen Fest-
setzungen getroffen sind.
- " **⑫** Gewerbegebiete (GE) - § 8 BauNVO -
Die bauliche Nutzung ist ausschließlich auf Lagerhäuser und Lager-
plätze beschränkt gemäß Abs 2 Nr. 1.
(GRZ = 0,8, GFZ = 1,0, TH max. 8,0m; o = Offene Bauweise).
- " **⑬** Gewerbegebiete (GE) - § 8 BauNVO -
(GRZ = 0,8, GFZ = 1,6; o; TH max. 10,0m; Ausn.: max. 12,0m gemäß § 31(1) BBauG)
- " **⑭** Sonderbaugbiet (SO) - § 11 BauNVO -
- Nutzungsart Einkaufszentrum nach Abs. 3 -
(GFZ = 2,4; BMZ = 9,0, - § 17 Abs 8 BauNVO - bezogen auf die überbau-
baren Grundstückflächen): TH max. 12,0 m an der K79 (Triererstraße)
- " **⑮** (MI) - § 6 BauNVO - wie Bauzone ④; (**II**, $\triangle$, SD; Dachneigung 30°; TH max. 6,0m.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten grundsätzlich die Höchstwerte der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO, jedoch dürfen die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, wie Anlagen und Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserleitungen sind innerhalb der Bau-
gebiete allgemein zulässig, auch soweit für diese im Bebauungsplan keine Flä-
chen festgesetzt sind.
- Soweit im Bebauungsplan die Standorte für Garagen und Stellplätze nicht verbindlich festgelegt sind, können diese auf den Grundstücken nach den Bestimmungen der LBauO zugelassen werden. In diesen Fällen muß der Ab-
stand zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0m betragen.
- In den ebenen Wohngebieten dürfen Anschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, als diese für die Anlegung von Erdterrassen oder zum Gelände-
ausgleich notwendig sind. Die Gesamthöhe darf 1,0m nicht überschreiten. Veränderungen der natürlichen Höhenlage des Geländes sind mit den benach-
barten Grundstücken abzustimmen; sie dürfen diese nicht beeinträchtigen oder das Orts- und Straßenbild stören. Flächenhafte Anhebungen einzel-
ner Grundstücke oder Teile derselben sind unzulässig.
In den Gewerbegebieten östlich der Reihstraße sind flächenhafte Auf-
schüttungen zur Verbesserung der Boden- Untergrundverhältnisse all-
gemein zulässig.
Neuanschlüttungen sind denen der bereits bebauten Gewerbegrundstücke
höhenmäßig anzugleichen.

5.1 Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist auf der Grundlage von Bepflanzungsplänen durchzuführen, die mit der Unteren Landespflege-
behörde abzustimmen sind.

- Zu den öffentlichen Grünflächen gehören:
- die festgesetzten Grünzonen mit Pflanzgebot zur Abwehr von
schädlichen Umwelteinwirkungen, § 5 des Bundesimmissionsschutz-
gesetzes (BImSchG),

- die Kleinkinderspielplätze;
- die Abschirmpflanzungen am Rand des geplanten Fest- und
Dorfplatzes, sowie die Bepflanzung mit Einzelbäumen zur Be-
schattung der öffentlichen Parkplätze.

- Die mit einem Pflanzgebot nach § 39b Abs. 8 BBauG. belasteten pri-
vaten Grünflächen im Bereich des SO-Gebietes sind nach Eigen-
tumsübergang als Grungürtel aus einer Gehölzmischung flächenhaft zu
bepflanzen:
Kernpflanzung aus hochstämmigen Laubbäumen als Baumgruppen, Rei-
hen oder in versetzter Anordnung;
sonst strauchartige Gehölze über 2m Höhe in flächenhafter Verteilung.
- In den Wohngebieten sind die unbebauten Flächen der bebauten Grund-
stücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie u. den Gebäuden als gärt-
nerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.
Die rückwärtig gelegenen unbebauten Flächen können als Wohn- oder
Nutzgärten gestaltet werden.
- In den Wohnbaugebieten sind als Grundstückseinfriedigungen zulässig
im Vorgartenbereich: Hecken sowie Gitter aus Holz oder Metall;
an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:
Hecken sowie Zäune aus Holz oder Maschendraht, -keine Mauern ü. 0,5m-
- In den Gewerbegebieten sind Einfriedigungen aus Hecken oder als of-
fene Drahtzaune mit oder ohne Sockelmauern bis zu 0,50m Höhe über
dem angrenzenden Gelände allgemein zulässig. Sonstige Grenzmauern
sind nicht gestattet.
- An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan festgelegten
Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder
Einfriedigung über 0,80m Höhe -gemessen vom angrenzenden Verkehrs-
raum- freizuhalten.
- Die 15,0 m breiten Schutztrassen der 20-KV-Stromfreileitungen sowie
der Bereich im Umkreis von 5,0m um Trafostationen sind von höherem
Aufwuchs freizuhalten.
- Die Trassen von Erdleitungen jeder Art, die nicht im öffentlichen
Verkehrsraum liegen, dürfen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder
sonstigen Pflanzen bepflanzt werden.
Die Schutzbreite beträgt 1,0 m.

Weitere gestalterische Festlegungen

- Wohnhäuser dürfen allgemein mit dem Erdgeschoßfußboden höchstens
0,50m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Das gleiche gilt
auch für die Lage der Fußbodenoberkante der Sockelgeschosse für
bergseitig gelegene Wohnhäuser bei hängigem Gelände.
In begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG
- Dachaufbauten oder -ausschnitte sind bis zu einer Höhe von
höchstens 2/5 der Trauflänge zulässig, der Ortsgang muß
mindestens 1,50 m betragen.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufein-
ander abzustimmen; Sockel und Traufe sind auf gleicher Höhe, bei
steigendem bzw. fallendem Gelände untereinander mit höhengleichem
Versatz auszuführen;
bei versetzten Hausfronten sind die Ortsgänge der Dächer untereinan-
der parallel-versetzt anzuordnen, Versatzabstand mind. 0,30m,
-ausgenommen ist der Altbaubestand des Ortskerns-.
- Als Dacheindeckung ist allgemein nur schieferfarbiges Material zu
verwenden.
- Doppelgaragen oder Garagengruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung
und Bauhöhe einheitlich auszubilden. Sie sind mit einem Flachdach
zu versehen;
die erste Garage, sowie deren Baufucht, ist maßgebend für die
nachfolgenden.

Ergänzende Festsetzungen nach § 9a BBauG

- lt. Beschluß des Ortsgemeinderates Kenn vom 16.2.1979 -
Für die Wohnbaugebiete östlich der Reihstraße -insbesondere beidseits
der Planstraßen A, B und C- oder von Teilen der genannten Gebiete,
wird gemäß § 9a BBauG die bauliche Nutzung erst zulässig, wenn
die Errichtung von Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, Gemein-
bedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen, insbesondere der Anschluß
an die Gruppenkläranlage der Verbandsgemeinde Schweich, die in
Riol errichtet wird, gesichert ist.
Ausnahmen werden nicht zugelassen.