

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 BBauG, BauNVO und LBauO Zum Bebauungsplan „vorderer Flur“ der Gemeinde Klüsserath

## **A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Art und Maß der Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1a in Verbindung mit der BauNVO

	Z	GRZ	GFZ
MI	I	0,4	0,5
MD	II	0,4	0,8

- Die Geschößzahl wird dort, wo sie im Plan eingetragen ist bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig entsprechend der Querschnittsdarstellung festgesetzt.  
Das Gelände der talseitig der Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude ist – wie im Querschnitt dargestellt – vom Straßenraum bis mindestens zur Gebäudevorderfront aufzufüllen.
2. Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG  
Die Bauweise ist im MD offen, im MI Gebiet geschlossen, festgesetzt.
  3. Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG  
Die im Plan eingetragene Firstrichtung – Richtung der Gebäudeaußenwände – ist einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen ist die Änderung der Firstrichtung gemäß § 31 Abs 1 BbauG zugelassen.
  4. Stellplätze / Garagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1c BBauG  
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.  
Der Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront und Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Zufahrt bis 5 m hinter dem Fahrbahnrand horizontal liegt.
  5. Dachform  
Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 18° bis 38° zulässig. Ausnahmsweise können Walmdächer gemäß § 31 Abs. 1 BbauG zugelassen werden.
  6. Farbgebung  
Das Bedachungsmaterial ist für alle Gebäude dunkelfarbig vorzusehen.
  7. Gebäudehöhe  
Bei ebenem und fallendem Gebäude darf OKFEG nicht höher als 50 cm über Bordsteinoberkante liegen. Bei steigendem Gelände darf die OKF des untersten Geschosses nicht höher als 50 cm über Bordsteinoberkante liegen.  
Drempelausbildungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm, gemessen von der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes ab Oberkante Decke bis zur Schnittlinie mit der Dachaußenkante, zulässig.
  8. Die öffentlichen Grünflächen sind durch Baumgruppen und Sträucher im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.
  9. Einfriedungen  
Straßenseitig ist eine Mauereinfriedung bis 0,6 m Höhe zusätzlich 0,4 m Geländer oder Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
  10. Im MD und MI Gebiet sind nur Produktionen zulässig, die einen Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.
  11. Im gesamten Baugebiet ist die Zulassung landwirtschaftlicher Betriebe mit Intensivviehhaltung – insbesondere Schweinemästereien und Hühnerfarmen – nicht zulässig.
  12. Im MD Gebiet sind Anlagen, die verfahrenstechnisch bedingte Ableitungen von Gasen, Dämpfen, Stäuben, Gerüchen und Aerosolen (ausgenommen Heizanlagen) verursachen, nicht zulässig.
  13. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
  14. Die Errichtung weiterer Zugänge zur K 41 neu ist nicht zulässig.