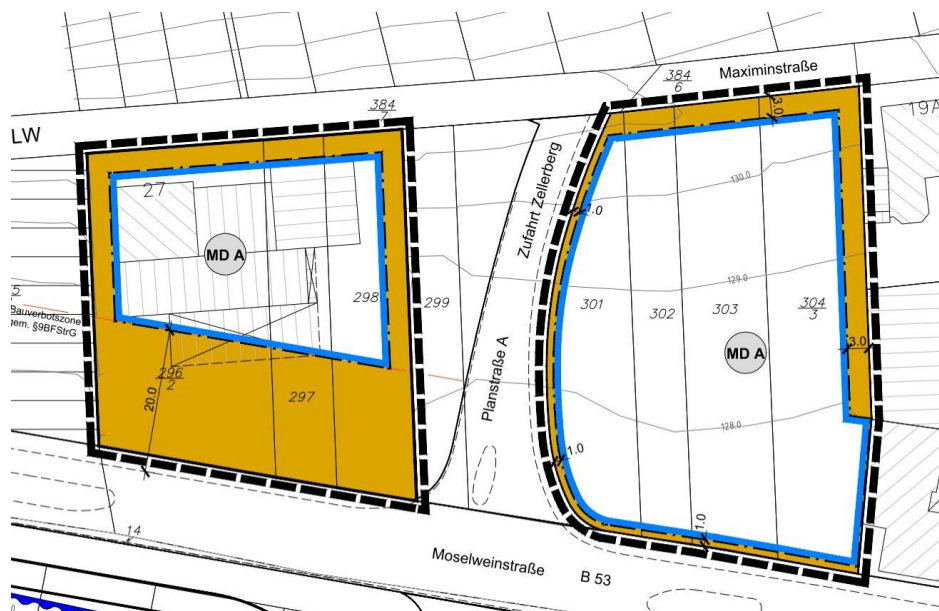




Bebauungsplan "Zellerberg" 1. Änderung in der Gemeinde Mehring Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen



Februar 2014



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen (1. Änderung) unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mehring war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Mehring,

den _____

Jürgen Kollmann

- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im Februar 2014

(Stempel)

(Unterschrift)



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Im Bereich **Dorfgebiet (MD)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemein zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Dorfgebiet (MD) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.



Textliche Festsetzungen

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ	Zahl der Voll- geschosse
MD	0,6	1,2	II

Im Dorfgebiet (MD) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht überschritten werden.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
MD	offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Dorfgebiet (MD) wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf vier begrenzt. Ferienwohnungen (Ferienwohnungen sind mögliche Wohnungen oder Zimmer, in der Gäste gegen Bezahlung für einen bestimmten kurzen Zeitraum ihren Urlaub verbringen können) dürfen zusätzlich errichtet werden.



Textliche Festsetzungen

I.5 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das Dorfgebiet (MD) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.

I.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung sind für die schutzbedürftigen Räume die zur B 53 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse II gemäß DIN 4109 bei allen Wohngebäuden (WA 3C) einzusetzen.

Im MD sind bei Wohnnutzung ebenfalls für die schutzbedürftigen Räume, die zur B 53 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse III, bei den übrigen ebenfalls der Klasse II gemäß DIN 4109 einzusetzen.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude im Dorfgebiet (MD) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen und mit Schiefer (Natur- oder Kunstschiefer), Metall, Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Schwarz bis Schiefergrau zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Schwarz bis Schiefergrau: z. B. RAL 7015, 7016 und 1721 sowie
- Mischöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist im Dorfgebiet (MD) mit 20° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude in den Dorfgebieten ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

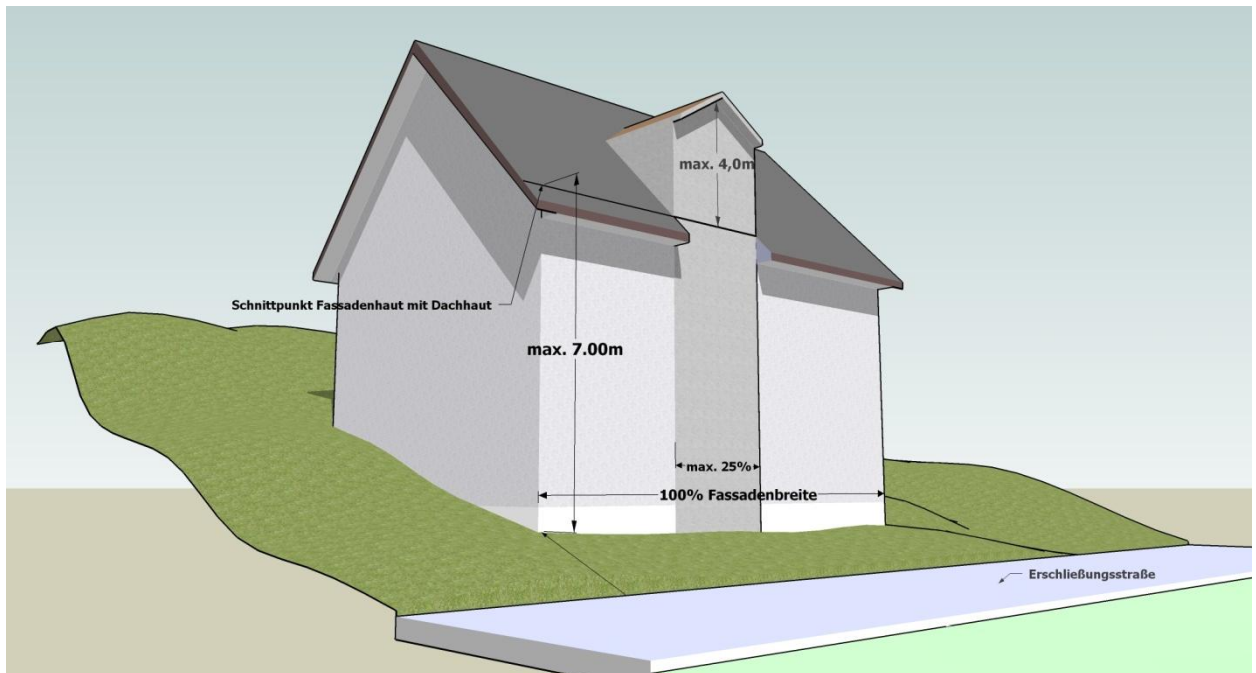
II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.



Textliche Festsetzungen

Bei den talseitigen Fassadenflächen darf die sichtbare Fassade max. 7,0 m hoch ausgeführt werden. 25 % der Fassadenbreite darf diese Höhe bei der, der Straße zugewandten Fassade, um 4 m überschreiten (z. B. für durchgehende Gaubenfassaden). Definiert wird die Fassadenhöhe vom tiefsten Sockelpunkt der Fassaden bis zur Schnittkante untere Dachhaut mit äußerer Fassadenhaut. Überstehende Sparrenlagen werden nicht berücksichtigt.



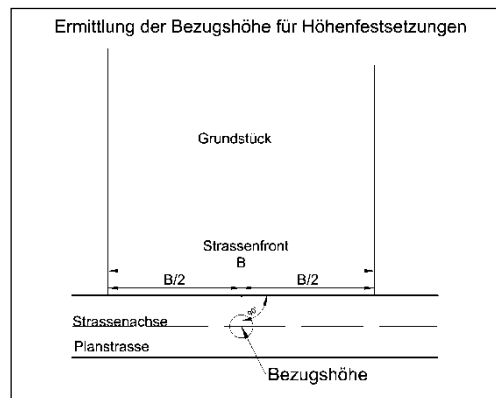
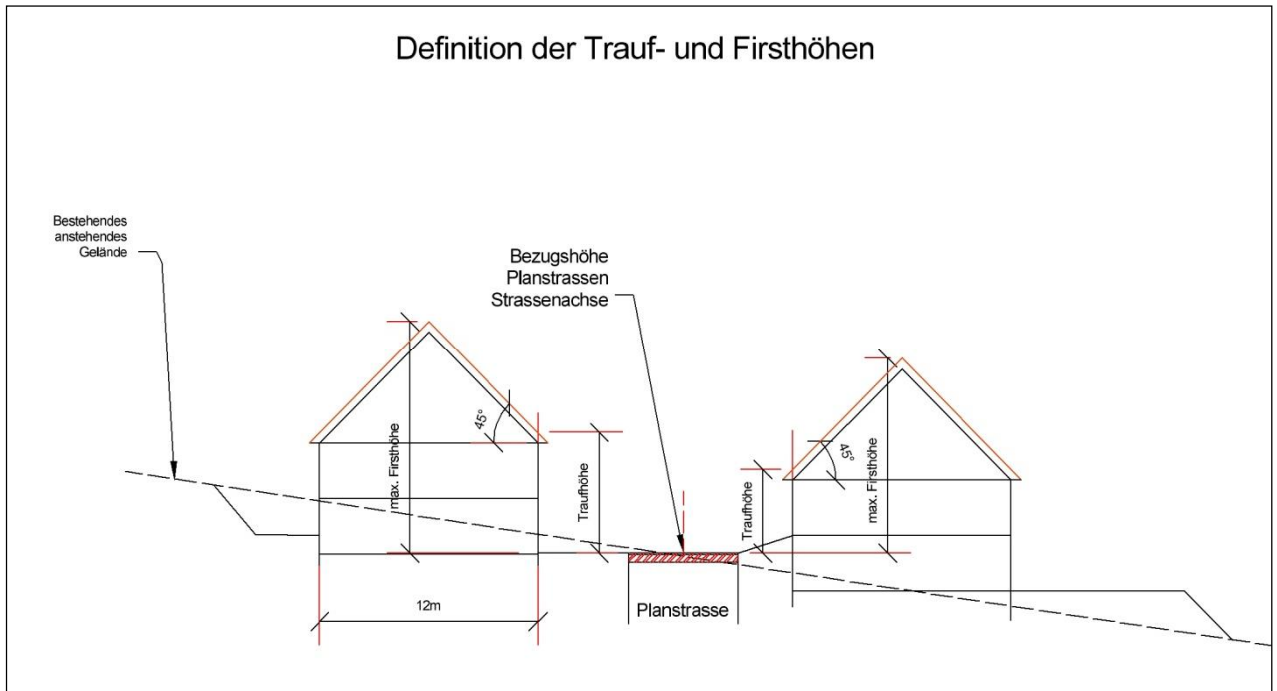
Skizze zur Fassadenhöhe

Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe
MD	6,50 m	11,0 m



Textliche Festsetzungen

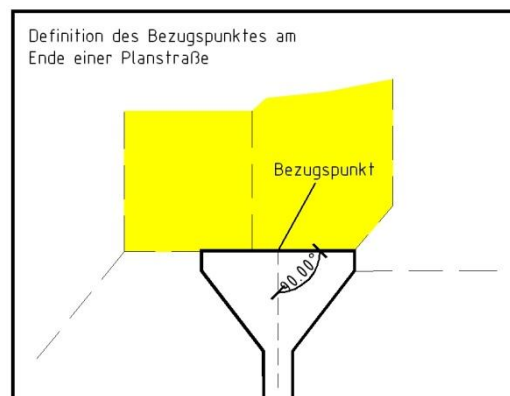
Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)



Textliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).

In der Planzeichnung ist die Bezugsstraße durch die Buchstabenergänzung der Planstraße den einzelnen Baugebieten (z. B. MD A = MD Bezugsstraße A) zugeordnet.



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße / Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.

II.2 Antennen und Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Werbeanlagen:

Im Gebiet MD sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

In dem Gebiet MD sind Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen den Verkehr aber nicht behindern oder beeinträchtigen. Blendwirkungen durch Beleuchtung sind zu vermeiden.