

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Nicht zugelassen sind gem. § 1(5) BauNVO Nutzungen nach § 4(2)2 und § 6(2)4, 6, 7, 8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3) und § 6(3) BauNVO.
3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind in dem mit Ziffer 1 und 2 dargestellten Bereich unzulässig.
4. Gemäß § 9(1)6 BauGB sind in dem mit Ziff. 1, 3 und 4 gekennzeichneten Bereich nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
5. Bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich deren zugehörigen Nebenflächen und Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
6. Im mit Ziffer 1 dargestellten Bereich beträgt gem. § 9(1)3 BauGB die Mindestgrundstücksgröße 600 m².

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt.
2. Es sind geneigte Dächer von 20° - 40° Dachneigung zulässig.
Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Höhe der Gebäude:

Firsthöhe	Bereich Ziffer 1 und 4	max.	8,00 m
	Bereich Ziffer 2	max.	10,00 m
	Bereich Ziffer 3	max.	9,00 m
Traufhöhe	Bereich Ziffer 1 und 4	max.	4,30 m
	Bereich Ziffer 2	max.	6,30 m
	Bereich Ziffer 3	max.	6,00 m.

Gemessen wird von OK Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in den mit Ziff. 1, 2 und 4 gekennzeichneten Bereichen als Einzelgauben bis max. 3,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Die Ausrichtung der Gauben hat quer zum First zu erfolgen, wobei die Mindestneigung des Gaubendaches 20° beträgt.
Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem. § 31(1) BauGB in dem mit Ziff. 1 gekennzeichneten Bereich im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgaube bis max. 8,00 m zugelassen werden.
5. Die Dacheindeckung ist ausschl. zulässig in den Farbtönen Antik und Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Dunkelrot. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
6. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig.
7. Als Grundstückseinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind, mit Ausnahme der im Plan besonders gekennzeichneten Bereiche, nur Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 0,50 m betragen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Fußwegen u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollen Rasenflächen o.ä. als flache Mulden von mind. 50 l/m² bedachter Grundfläche angelegt werden, in denen das Regenwasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies wegen Platzmangel nicht möglich, kommen auch andere Arten der Versickerung wie z.B. Rigolen oder kiesgefüllte Gräben in Frage.
Ist auch dann eine vollständige Versickerung nachweislich nicht vollständig möglich, sollen die o.g. Systeme Überläufe erhalten, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser den Entwässerungsanlagen zugeleitet wird.
3. Anlage einer geschlossenen Strauch- und Baumpflanzung mit höher werdenden Einzelbäumen im Zusammenhang mit Nr. D1, Pflanzenliste wie C4 mit vorgelagertem Krautsaum, extensive Pflege nach Bestandesschluß.
4. Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Wildgehölzen bei Strauch- und Baumpflanzungen.
Pflanzenauswahl der Gehölze, beispielhaft:

- Feldahorn	- Acer campestre
- Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
- Hainbuche	- Carpinus betulus
- Kornelkirsche	- Cornus mas
- Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Hasel	- Corylus avellana
- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
- Rainweide	- Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
- Vogelkirsche	- Prunus avium
- Schlehe	- Prunus spinosa
- Traubeneiche	- Quercus petraea
- Stieleiche	- Quercus robur
- Sandrose	- Rosa carolina
- Hundsrose	- Rosa canina
- Weinrose	- Rosa rubiginosa
- Esche	- Fraxinus excelsior.

D) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Aufschüttung eines Erdwalls entlang der B 53 zum Schutz gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen:
Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und -höhen, Einbau von Trockenmauern bei Böschungsneigungen über 1:1,5, sowie landschaftsgerechte Ausformung von Dammkrone und Böschungsfuß. Bepflanzung mit Wildgehölzen wie in C4.

Empfehlungen / Hinweise

1. Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungs- / Versickerungssystem anzuschließen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der ehem. Kiesgrube. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Rahmen der Baugenehmigung durch Bodengutachten bei Beachten der DIN 1054 festgelegt werden.
3. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Merzbach 7. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Merzbach“ aufgehoben.