Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mertesdorf, Teilgebiet "Am Wenigbach"

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

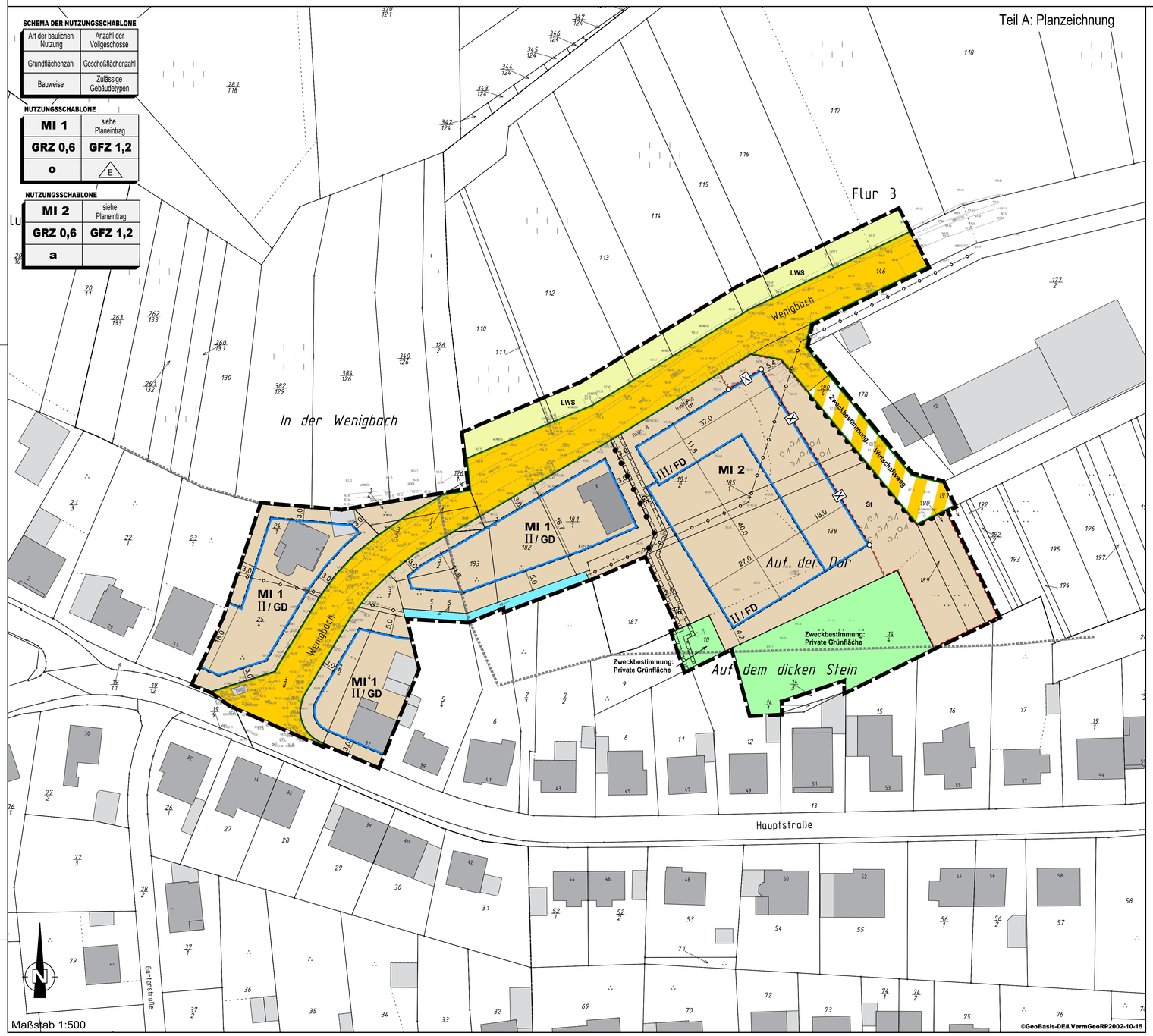
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONE

MI 1	siehe Planeintrag
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	E

NUTZUNGSSCHABLONE

MI 2	siehe Planeintrag
GRZ 0,6	GFZ 1,2
a	



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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Mischgebiet – MI
(§ 6 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 im gesamten Gebiet.

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)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 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 0,8 überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Maximale Oberkante:
Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Maximale Oberkante:

Dachform	Maximale Oberkante in m		
Kennbuchstabe:	„MI 1"	„MI 2" bei II Geschossen	„MI 2" bei III Geschossen
	10,00	6,50	10,50

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

3.2 Im „MI 1" sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Im „MI 2" sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Im „MI 2" sind Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der mit „St" gekennzeichneten Fläche zulässig.

E) 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 100 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste 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 Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges 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 Mischwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.
Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Zielvorgaben gemäß § 2 Abs. 2 LWG umzusetzen.
Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bebaute Grundstücke sind hiervon ausgenommen.

3 Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen
Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

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

Die Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der Anlieger der Flurstücke Flur 16 Flurstück 9 und Flur 3 Flurstück 187 durchgängig gemäß Planeintrag dauerhaft einzuräumen.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den mit dem Kennbuchstaben „X" gekennzeichneten Fassadenabschnitten im „MI 2" sind so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich nur über Fenster an der Ostfassade belüftet werden müssen. Abweichend hiervon kann bei Schlaf- und Kinderzimmern an der Ostfassade bei einem Beurteilungspegel über 40 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen zugelassen werden.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen zulässig sind.

H) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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 Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichtet, 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.

II. 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.

I) DACHGESTALTUNG

1 Zulässige Dachformen und Neigungen:

Im „MI 1" sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
Im „MI 2" sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig.
Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

2 Zulässige Dachfarben und Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte (engobierte) Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung - entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) oder RAL 9011 (Graphitschwarz) - zulässig.
Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer, extensiv bepflanzt) sowie Eindeckungen aus bewittertem Zink.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise
o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
GD — nur geneigte Dächer zulässig
FD — nur Flachdächer zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

X — Schallschutzmaßnahme Grundrissorientierung gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh- (GR) und Fahrrechten (FR) zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St = Stellplätze

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
Leitung vorhanden (unterirdisch)

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV, in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Stand: Dezember 2016)

Der Gemeinderat Mertesdorf hat am 25.05.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.06.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mertesdorf, den
Die Ortsbürgermeisterin

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.06.2016 bis 21.07.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.06.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mertesdorf, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 11.08.2016 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Mertesdorf, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Gemeinderat Merstedorf hat am 11.08.2016 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Mertesdorf, den
Die Ortsbürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

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.

Mertesdorf, den
Die Ortsbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 11.08.2016 ist am ..... gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mertesdorf, den
Die Ortsbürgermeisterin

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach §44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden.
Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

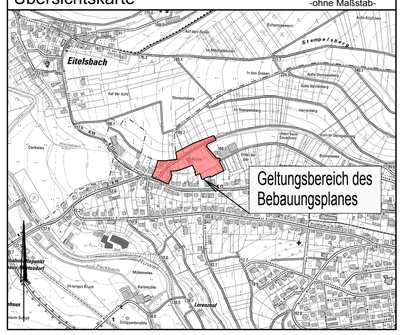
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan

IN KRAFT

Mertesdorf, den
Die Ortsbürgermeisterin

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mertesdorf

Teilgebiet "Am Wenigbach"

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß §13a BauGB
Projekt-Nr.: 8869	
Maßstab 1:500	Satzungsausfertigung
11.08.2016	
Blattgröße 55 x 76 cm	

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung GmbH
Maximinstraße 17a
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de