

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Morscheid-Riedenburg - Hinter St. Cuno“

- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)**

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

Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1 **Zulässige Nutzungen:**

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**

1. Ferienwohnungen als kleine Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO, wenn sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung besitzen.

3 **Unzulässige Nutzungen:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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 **Höhe baulicher Anlagen**

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Bei Pultdächern ist der obere Messpunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufe des Pultes. Bei Dachformen ohne Trauflinie (Flachdach) entspricht die Traufhöhe dem oberen Abschluss der Wand. Bei der Ausformung einer Attika bei Flachdächern, darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um bis zu 0,5 m überschreiten.

Oberer Messpunkt für die maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen 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 der maßgebliche untere Bezugspunkt.

2.1 Maximale Traufhöhe (TH)

Bergseitig gelegen: 7,50 m
Talseitig gelegen: 6,0 m

2.2 Maximale Firsthöhe (FH)

Bergseitig gelegen: 10,50 m*
Talseitig gelegen: 9,0 m*

*die genannten Höhen gelten auch für höhenversetzte Pultdächer mit gegenläufiger Dachneigung. Hierbei sollte eine Dachfläche mindestens 2/3 der Fläche der anderen Dachfläche betragen. Für alle übrigen Pultdächer gilt:

Bergseitig gelegen: 9,50 m
Talseitig gelegen: 8,0 m

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

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. 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 errichten, 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.

D) DACHGESTALTUNG

Die Dachneigung von einseitig geneigten Pultdächern (Pultdächer, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen) wird auf maximal 17° begrenzt.

Dacheindeckung

Die Dächer sind in schiefergrauem oder braunem, verblendungsfreiem Material zu decken. Zulässig sind auch matte Metalle in diesem Farbspektrum. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

E) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Oberflächenbefestigung

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrswegen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.

F) ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Durchgrünung

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Bäume – Privatgrundstück

Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum bzw. sind 2 halb- bis hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Hinsichtlich der Sortenauswahl sind die Artenlisten im Kapitel Hinweise und Empfehlungen des Erläuterungstextes zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muss mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind auf eigene Kosten in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen.

3 Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Alle Neubepflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

G) GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN

1 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Stützmauern mit einem Zwischenraum von mindestens 1,00 m zulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen – siehe Begründung