TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MÜTZENICH 3 B

Es gelten die Textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Mützenich 3, Teilpläne A bis E (Anlage). Diese werden ergänzt um folgende Festsetzungen und Hinweise:

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3, Teilplan B, nur Einzelhäuser zulässig sind.

Hinweise

Bauwerksabdichtung
Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich ca. < 5 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Grundwasserabsenkungen
Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Art der Versickerung ist im Rahmen des Bauordnungsverfahrens individuell zu regeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH 3 - TEILPLÄNE A BIS E

- in der zur Zeit gültigen 1. Änderungsfassung -

1. Dorfgebiet

1.1 Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind mit Ausnahme im Dorfgebiet MD 3 nicht zulässig:
Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.2 Im Dorfgebiet 3_1 (MD 3_1) dürfen ausschließlich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Dorfgebiet MD:
- bei einem Vollgeschoss 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,5 (Geschossflächenzahl),
- bei zwei Vollgeschossen 0, 4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl).

b) In den Dorfgebieten MD 1 und MD 4 sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten:
- eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche/Geschossfläche
- zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche 300 m² Geschossfläche.

2.1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Fläche für Gemeinbedarf 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl).

2.2 Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1.1 b) ist in den Dorfgebieten 1 und 4 (MD 1 und MD 4)
a) eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,
1.1 wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzu kommen sollen oder
1.2 wenn die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird,
b) eine zusätzliche Geschossfläche bis zu höchstens 100 m² in Nichtvollgeschossen zulässig, wenn die Höchstwerte gem. Ziff. 2.1.1 a) nicht überschritten werden.

2.3 Bei eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossfläche oder die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3 m zulässig, wenn
a) eine andere Parzellierung dies ermöglicht,
b) vorhandene Hecken bzw. Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder
c) topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen.

4. Nicht anrechenbare Nutzungen

Abweichend von Ziffer 2.11 b) sind auf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet 1 und 4 (MD 1 und MD 4) folgende baulichen Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2.11 a) nicht überschritten werden:

4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung), soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten,

4.2 Garagen, soweit sie 0, 1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten (§ 21 a As. 3 BauNVO),

4.3 sonstige Nebenanlagen, soweit sie 0,05 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.

4.4 Die vorgenannten baulichen Anlagen der Ziffern 4.1 bis 4.3 sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen.

5. Höhe der baulichen Anlagen

5.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig.

5.2 In Baugebieten mit zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig.

5.3 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

5.4 a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegensten Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten

Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Anlage).

5.5 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

6. Bauweise

Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der Ziff. 2.2 a) 1. vorliegen.

7. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

7.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

7.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,

- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- bei Gemeindestraße (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. auch nachzupflanzen. Ausnahmenweise sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen.

Anlage

zu den Textlichen Festsetzungen der Nr. 5.4

