

B. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Hermeskeil, Teilbereich „Katzmühle“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

a) Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

c) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in den Baufeldern gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

- a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.
- b) Die untere Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
- c) Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Firsthöhe (FH) ist die Dachoberkante (First).
- d) Oberer Messpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- a) Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vorgegeben.
- b) Eine Überschreitung des Baufelds durch eine Außentreppe mit den Maßen 3,0 m mal 6,0 m ist an der südwestlichen Seite des südlichen Baufelds zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- a) Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- b) Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB

Aufwertung von mäßig artenreichem, teilweise verbuschtem Grünland durch extensive Bewirtschaftung auf ca. 1.900 m² Fläche.

Ein Kompensationskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachformen und Dachgestaltung

- a) Für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 25° und höchstens 50°.
- b) Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind lediglich mit einer Tiefe von 15 – 60 cm zulässig.
- c) Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- d) Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/ Solaranlagen) ist zulässig.
- e) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in einheitlicher, nicht glänzender dunkler Färbung entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015

(Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

2. Dachaufbauten

- a) Zulässig sind nur Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben, deren maximale Breite 2,00 m nicht übersteigt und die mindestens 1,0 m von den Giebelseiten und zueinander entfernt sind.
- b) Dachgauben an einem Gebäude sind nur gleichartig bzgl. Form, Konstruktion und Ausbildung zulässig.
- c) Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.

3. Fassadengestaltung

- d) Es sind ausschließlich Putzflächen ohne auffällige Musterstrukturen mit hellem Anstrich zulässig. Für Fassadenteilbereiche (maximal 2/3 einer Fassade) sind auch Sichtmauerwerk aus heimischen Naturstein und Holzverkleidungen zulässig.
- e) Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zur Fassadengestaltung ausgenommen.