

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

**1.1** Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Ordnungszahl 1** als

**" Allgemeines Wohngebiet (WA) "**

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

**1.2** Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Ordnungszahl 2** als

**" Mischgebiet (MI) "**

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zugelassen sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe mit unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen in untergeordnetem Umfang, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden in folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

**2.1 VOLLGESCHOSSE** (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

**2.1.1** Im gesamten Bereich des Plangebietes (Ordnungsziffern 1 und 2) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf

**"1" (1 Vollgeschoss)**

festgesetzt.

**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**  
(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

**2.2.1** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

**0,25**

festgesetzt.

**2.2.2** Im Bereich des **Mischgebietes** wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

**0,25**

festgesetzt.

**Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind einzuhalten, auch wenn die vorgegebene GRZ nicht ausgeschöpft werden kann. Überschreitungen nach § 19 IV 2 BauNVO werden nicht zugelassen.**

**2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE**  
(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

**2.3.1** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

**0,25**

festgesetzt.

**2.3.2** Im Bereich des **Mischgebietes** wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

**0,25**

festgesetzt.

**Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage dargestellten Baugrenzen sind einzuhalten, auch wenn die vorgegebene GRZ nicht ausgeschöpft werden kann. Überschreitungen nach § 19 IV 2 BauNVO werden nicht zugelassen.**

**2.4 BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs.1 BauNVO):

**Offene Bauweise: "o"**

Als Hausformen sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

**Einzelhäuser**

**3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 23 BauNVO)

**3.1 BAUGRENZEN**  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen.

**3.2 BEBAUUNGSTIEFE**  
(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

**4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Regelquerschnitt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Dabei gilt folgende Regelung bezüglich der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK), bezogen auf den höchsten Grenzpunkt an der Erschließungsstraße:

**Die Höhendifferenz ist auf maximal 0,50 Meter beschränkt.**

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

**1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN**  
(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

**1.1 GARAGEN**

Garagen sind so mit dem Wohngebäude zu verbinden, dass sie eine gestalterische Einheit bilden. Freistehende Garagen und Carports sind nicht zugelassen. Zusätzlich zur Garagenzufahrt ist ein weiterer PKW-Stellplatz nachzuweisen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zugelassen.

**1.3 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen, können sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Die Zulässigkeit wird auf eine (1) Nebenanlage mit maximal 20 m<sup>2</sup> bebauter Fläche beschränkt .

**2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

**2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN**

**1. DACHFORMEN**

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

**Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern**

zugelassen.

**2. DACHNEIGUNG**

Die Dachneigung muss

**mindestens 30° (Altgrad)**

und darf

**höchstens 45° (Altgrad)**

betragen.

### 3. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) betragen.

### 4. DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und nur in den Farben:

**"anthrazit, braun und rot"**

auszuführen.

### 5. DACHÜBERSTÄNDE

Die maximal zulässigen Maße der Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Traufseitig: **0,50 Meter, zuzüglich Regenrinne**

Ortgangseitig: **0,50 Meter**

### 6. AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

**Ausnahmsweise zugelassen** sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

**Nicht zugelassen** sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.

C. **EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**

1. **SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Die vorhandene Ortskanalisation wird um einen Schmutzwasserkanal zur Erschließung der neuen Bauflächen erweitert.

Auf Grund der Höhenverhältnisse müssen gegebenenfalls private Hebeanlagen für eine funktionierende Kellerentwässerung geschaffen werden. Eine genaue Prüfung bleibt vorbehalten.

Die Bestimmungen der AES/ESA der Verbandsgemeinde Arzfeld finden Anwendung.

---

*Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Plütscheid, Teilgebiet „Kehrweg“.*

Plütscheid, den 12.11.2008

  
Josef Kapell  
Ortsbürgermeister

