

**Ortsgemeinde Meckel**



---

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan  
Teilgebiet „Wert“  
in der Ortsgemeinde Meckel**

---

**Satzung**

**Stand: Mai 2011**

---

**Karst**  **GeoData**  
Städtebau, Umwelt- und Naturschutz GmbH

Güterstraße 2-4 - 54634 Bitburg  
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90  
E-mail: [info@ralf-karst.de](mailto:info@ralf-karst.de) - Internet: [www.karst-geodata.de](http://www.karst-geodata.de)



<b>1</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>GEMÄSS</b>	
	<b>BAUGESETZBUCH</b> .....			<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....			<b>1</b>
	GLIEDERUNG DES BAUGEBIETS NACH ART DES BETRIEBES UND DESSEN BESONDEREN EIGENSCHAFTEN (§ 1 ABS. 4 SATZ 1 NR. 2 BAUNVO) .....			1
<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)</b> .....			<b>1</b>
	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) .....			1
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ).....			1
	ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ).....			1
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE .....			2
	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN.....			2
<b>1.3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)</b> .....			<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)</b> .....			<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b> .....			<b>4</b>
<b>1.6</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 sowie § 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 76 LWG)</b> .....			<b>4</b>
<b>1.7</b>	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b> .....			<b>4</b>
<b>1.8</b>	<b>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)</b> .....			<b>5</b>
<b>1.9</b>	<b>Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB</b> .....			<b>5</b>
	ANLAGE UND BEPFLANZUNG VON RÜCKHALTEMAßNAHMEN .....			5
	RANDLICHE EINGRÜNUNG.....			6
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN .....			6
	PFLANZLISTE .....			7
	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....			8
<b>1.10</b>	<b>Sonstige Grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)</b> .....			<b>8</b>



<b>2</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)</b> .....	<b>9</b>
	DACHFORM .....	9
	DACHNEIGUNG .....	9
	DACHEINDECKUNG .....	9
	DACHAUFBAUTEN .....	10
	FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG .....	10
	FARBGESTALTUNG .....	10
	WERBEANLAGEN .....	11
<b>2.2</b>	<b>Anzahl der Garagen und Stellplätze</b> .....	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.4</b>	<b>Gestaltung von Einfriedigungen und Abgrenzungen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.6</b>	<b>Stützmauern</b> .....	<b>12</b>
<b>2.7</b>	<b>Abfallbehälter</b> .....	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>13</b>



## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH**

---

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

MI = Mischgebiet (§ 6 i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe

### **Gliederung des Baugebiets nach Art des Betriebes und dessen besonderen Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

Gemäß DIN 18.005 ist in Mischgebieten tagsüber (6.00-22.00 Uhr) der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) einzuhalten, nachts (22.00-6.00 Uhr) dürfen 45 dB(A) nicht überschritten werden (Vermeidungsmaßnahme V3 gemäß Umweltbericht).

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,24 festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,48 festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

#### **Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.



### Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

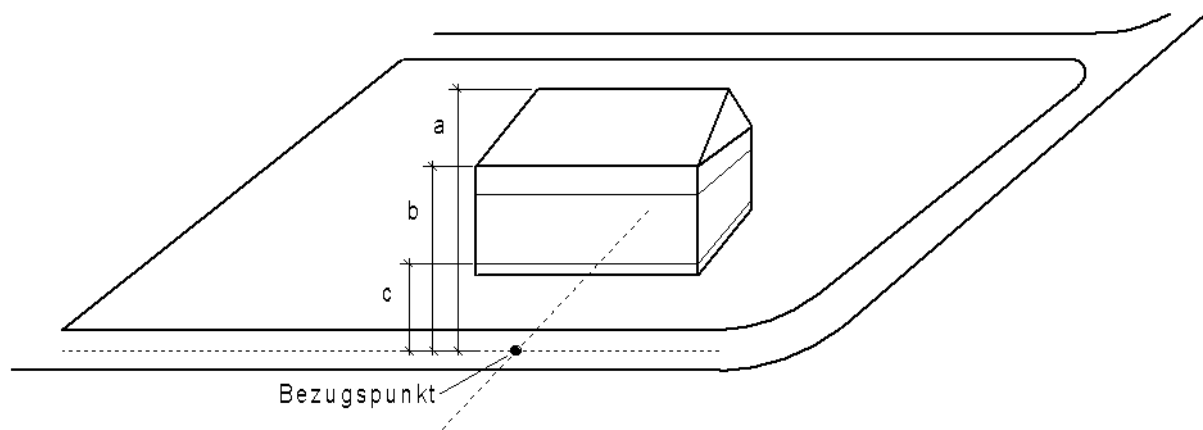
### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 18 BauNVO).

Die bei den folgenden Festsetzungen verwendeten Begriffe werden wie folgt definiert:

#### Bezugspunkt:

Bezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Traufhöhe, zur max. Firsthöhe und zur max. Erdgeschossfußbodenhöhe ist der rechtwinklige Schnittpunkt zwischen Gebäudemittelachse und die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenachse.



**Abb. 1: Darstellung des Bezugspunktes sowie (a) First-, (b) Trauf- und (c) Erdgeschossfußbodenhöhe.**

#### Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante der Dachhaut (s. a. Abb. 1). Die maximalen Traufhöhen gelten für Haupt- und Nebendächer.

**Die Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.**



#### Firsthöhe (FH):

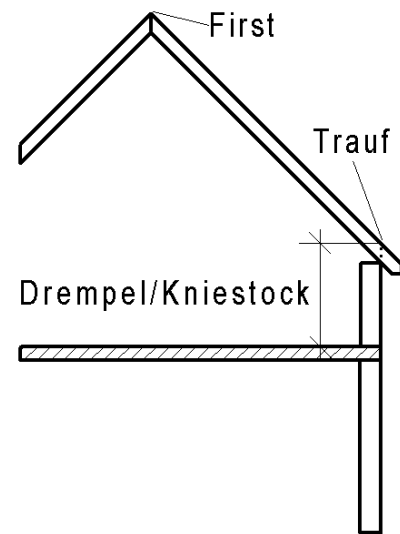
Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der äußeren Schnittkante der beiden Dachschenkel.

**Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten.**

#### Drempel, Kniestock:

Unter Drempel oder Kniestock ist die Differenz zwischen der Höhenlage der Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und der Höhenlage der Schnittkante zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen (s. Abb. 2).

**Ein Kniestock oder Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig, wenn die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.**



**Abb. 2: Darstellung von First, Trauf und Drempel bzw. Kniestock.**

#### Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf **nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt hinausragen.**

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO).**

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Ausgeschlossen sind Hausgruppen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

Wohngebäude müssen parallel zu der an der Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sein (traufständig). Eine Abweichung von der Hauptfirstrichtung ist nur dann zulässig, wenn eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie anders nicht möglich ist.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes. Der Dachüberstand am Ortgang wird auf maximal 15 cm, der Dachüberstand an der Traufe auf maximal 30 cm begrenzt.

Die Hauptfirstrichtung ist in der Nutzungsschablone dargestellt.



#### **1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zu errichten. Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für gewerbliche Bauten und/oder Wohneinheiten sind je 2 Stellplätze zu errichten.

Die Zufahrt darf eine maximale Breite von 8 m nicht überschreiten.

#### **1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal zwei begrenzt.

#### **1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 sowie § 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 76 LWG)**

Zu den Gewässern III. Ordnung ist ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten, um eine natürliche Gewässerentwicklung sowie das Übertreten bei Hochwasserereignissen zu ermöglichen (V2). Zur Landesstraße sind 20 m Abstand einzuhalten.

#### **1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Ihre Breite beträgt die nach RAST 06 vorgegebene Breite für Gemeindestraßen.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren privaten Flächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m – gemessen ab Straßenbegrenzungslinie – zulässig und vom Eigentümer zu dulden. Das Gleiche gilt für sonstige Teile der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 0,40 m.



### **1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind durchlässige Flächenbeläge zu verwenden (z. B. Drainagepflaster, Sickersteine o. ä., V1), sofern nicht aus statischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen eine weitergehende Befestigung nachgewiesenermaßen zwingend erforderlich ist.

Der Oberflächenabfluss von befestigten oder überbauten Flächen ist in Rückhaltemulde A4 einzuleiten. Hier kann das Wasser durch die belebte Bodenzone versickern und verdunsten und breitflächig dem namenlosen Gewässer III. Ordnung zugeführt werden. Breitflächiges Überlaufen dient dem Ziel, Erosionen am Ufer und im Bachbett selbst vorzubeugen. Die Rückhaltemulde ist so zu dimensionieren, dass pro m<sup>2</sup> wasserundurchlässig befestigter Fläche ein Rückhaltevolumen von 50 l zur Verfügung steht.

Eine Verschärfung des Direktabflusses wird somit insgesamt vermieden.

Die Mulde ist in ihrer Ausrichtung höhenparallel anzulegen (Längsseiten höhenparallel), um möglichst geringe Erdbewegungen zu verursachen und eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Da sich vor Inbetriebnahme der Mulde eine geschlossene Grasnarbe gebildet haben sollte, ist die Mulde vor oder zu Beginn der Baumaßnahmen anzulegen.

Die Fläche A5 ist grundsätzlich freizuhalten, abgelagerter Bauschutt, Pflastersteine u. ä. sind im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernen.

### **1.9 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**

#### **Anlage und Bepflanzung von Rückhaltemaßnahmen**

Innerhalb der Kompensationsfläche A4 ist die Anlage einer begrünter Rückhaltemulde („Versickerungsmulde“) zur Ableitung des Niederschlagswassers zulässig. Diese ist naturnah mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen.

Die Rückhaltemulde ist unverzüglich nach Fertigstellung mit einer Regelsaatgut-Mischung für Landschaftsrasen einzusäen. Auf weitere Bepflanzungen ist zu verzichten. Um die





Funktionsfähigkeit der Rückhaltemulde zu erhalten, ist diese zwei Mal im Jahr abzumähen und das Mahdgut zu entfernen. Die Mulde ist auch von sonstigen Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.

### **Randliche Eingrünung**

Das Plangebiet ist durch heimische, hoch wachsende Straucharten randlich einzugrünen, um die möglichen Gebäude innerhalb des Baufensters zu „kaschieren“ und einen neuen Ortsrand zu schaffen, der harmonisch in die offene Landschaft überleitet. Nach Norden und zum östlich anschließenden Wirtschaftsweg wird daher ein Pflanzstreifen von insgesamt 5 m Breite festgelegt.

Parallel zur Erschließungsstraße ist eine durchgängige, zweireihige geschlossene Laubgehölzhecke (A1) zu pflanzen, die sich mindestens bis zu einer Höhe von 5 m frei entwickeln können muss (ohne Schnittmaßnahmen zur Höhenbegrenzung). Es sind heimische Laubgehölze zu verwenden (s. S. 10 und Umweltbericht).

Laut §§ 44, 46 LNRG ist zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 2 m einzuhalten. Um die Verschattung landwirtschaftlicher Flächen zu verhindern, ist zu der nördlich angrenzenden Fläche eine naturnahe Laubgehölz-Schnitthecke (A2) anzulegen, bei deren Höhenentwicklung die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten sind. Die Wuchshöhe ist im vorliegenden Fall auf maximal 2 m zu beschränken.

Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Sträuchern in Reihe beträgt 1 m. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt ebenfalls 1 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um möglichst schnell eine blickdichte Hecke zu erhalten. Bei Schnitthecken ist ein dichter Pflanzabstand zulässig.

Der Bebauungsplan steht in räumlichem Zusammenhang mit der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, welche die angrenzenden Flurstücke 50/6 tlw. und 51 tlw. betrifft. Innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zum namenlosen Gewässer sind auf dem Flurstück 55 Ausgleichsmaßnahmen für diese beiden vorgenannten Flurstücke möglich.

### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen**

Auf der in der Planzeichnung als A1 gekennzeichneten Fläche ist eine hochwachsende Hecke zu pflanzen, auf der Fläche A2 eine Schnitthecke.

Auf der Fläche A3 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Pro 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen, d. h. im vorliegenden Fall, dass eine



ein- bis zweischürige Mahd anzuwenden ist, wobei die erste nicht vor dem 1. Juni erfolgen darf. Desweiteren ist die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar.

Die Fläche A5 ist, wie für die angrenzende Streuobstwiese A3 festgesetzt, als Extensivgrünland zu nutzen, jedoch ohne Anpflanzung von Gehölzen.

### **Pflanzliste**

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Textfestsetzungen bzw. Darstellung durch Planzeichen (s. Grünordnungsplan) umzusetzen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste zulässig.

#### Hecke (A1):

Sal-Weide	Salix caprea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzqualitäten: verpflanzt, mind. 80-100 cm, 3-4 Triebe.

#### Schnitthecke (A2):

Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualitäten: verpflanzt, mind. 80-100 cm, 3-4 Triebe.



### Obstbäume (A3):

Malus domestica „Wiesenapfel“
Malus domestica „Winterrambour“
Malus domestica „Bohnapfel“
Prunus domestica „Hauszwetsche“
Pyrus communis „Nelches Birne“
Pyrus communis „Pleiner Mostbirne“

Pflanzqualitäten: Hochstämme, StU 12-14 o. B.

### **Freiflächengestaltungsplan**

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindestfestsetzungen zur inneren Durchgrünung) muss vom Bauherrn in Form eines Freiflächengestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige eingereicht werden.

### **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Auf dem Flurstück 55 befinden sich lediglich in Gewässernähe einige junge Obstbäume. Zu deren Erhaltung sowie vorgesehene Kompensationsmaßnahmen innerhalb des 5 m breiten Streifens parallel zum Gewässer siehe Ausführungen zum Bebauungsplan inkl. Umweltbericht der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, welche die angrenzenden Flurstücke 50/6 tlw. und 51 tlw. betrifft (Büro Högner, Minheim).

### **1.10 Sonstige Grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)**

Die Pflanzungen auf dem privaten Baugrundstück sind mit der Nutzungsfähigkeit des ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der nächstmöglichen Pflanzzeit herzustellen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind vor der Nutzungsfähigkeit des ersten Gebäudes herzustellen, um vor Inbetriebnahme eine geschlossene Grasnarbe entwickeln zu können.



## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)**

---

### **2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig.

#### **Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zugelassene Dachneigung 38° bis 45°. Bei Ausführung als Niedrigenergiegedach, Gründach oder Solardach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden, jedoch nicht niedriger als 20° und nicht höher als 48°.

#### **Dacheindeckung**

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken. Als Farben dürfen verwendet werden: schiefergrau (RAL-Nr. 7015), anthrazitgrau (RAL-Nr. 7016), schwarzgrau (RAL-Nr. 7021), rotbraun (RAL-Nr. 8012), kastanienbraun (RAL-Nr. 8015) oder schokoladenbraun (RAL-Nr. 8017).

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Für gewerblich genutzte Gebäude ist die Eindeckung mit dunklem Blechdach zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer) ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech oder Kupfer zulässig.

Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.



Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden. Dachbegrünungen sind zulässig.

### **Dachaufbauten**

An den Wohngebäuden sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn die Addition ihrer Einzelbreiten zusammen die Hälfte der Trauflänge (Mauerwerksmaß) nicht überschreitet. Die Dachneigung der Dachaufbauten hat sich an der Neigung des Hauptdaches zu orientieren.

Ihre Firstlinie muss, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.

Die maximale Breite von Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material an das Hauptdach anzupassen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

### **Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Verkleidungen in untergeordnetem Umfang mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/titanfarbigem Blech sind zulässig.

Die Verwendung von Sandsteinen bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendungen von sonstigen glänzenden Materialien.

Unzulässig sind Holzhäuser in runder Vollstambbauweise bzw. Holzblockbauweise.

### **Farbgestaltung**

Die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen, der außen liegenden Mauern und der Grundstückseinfriedigungen sowie sonstiger außen sichtbarer Konstruktions- und Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialauswahl landschaftsgerecht abzustimmen. Es sind nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zu verwenden.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien. Glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben, sind als Außenanstrich der Wandflächen unzulässig.



## **Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeausleger sind so anzuordnen, dass die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird. Lichtwerbungen mit wechselnden Farben, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht erlaubt. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **2.2 Anzahl der Garagen und Stellplätze**

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (Garage/Carport und Stauraum) zu schaffen, für gewerbliche Nutzungen für jeden Arbeitnehmer jeweils ein Stellplatz.

## **2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (Fußwege, Stellplätze, Einfahrten, Terrassenflächen) sind mit offenfugigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet hierfür sind z. B. Drainagepflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a.

## **2.4 Gestaltung von Einfriedigungen und Abgrenzungen**

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite nur landschaftstypische Hecken und Sträucher zu verwenden. Ausnahmsweise werden Natursteinmauern oder natursteinverblendete Betonmauern zugelassen, wenn sie die Funktion von Stützmauern erfüllen.

Mauern, Metallzäune und sonstige Einfriedigungen müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 5 m vom Verkehrsraum aufweisen. Sie sind innenliegend zu errichten, so dass sie von außen durch die hoch wachsenden Straucharten (randliche Eingrünung) verdeckt sind.

## **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**



Auffüllungen außerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes sind zu unterlassen. Ansonsten sind Auffüllungen und Abgrabungen nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und, wenn möglich, durch weiche Böschungen mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:1,5 auszugleichen.

## **2.6 Stützmauern**

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie zur Herstellung von Gebäuden oder den Gebäuden zugeordneten Freiflächen und Stellplätzen erforderlich sind. Sie sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder mit Begrünung auszubilden.

## **2.7 Abfallbehälter**

Stellplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch so zu integrieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.



### **3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020 und DIN 1054 zu beachten.
4. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 1054 einzuholen.
5. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sind zu berücksichtigen.
6. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der 11. Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
7. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
8. Sammlung und Verwendung von Niederschlagwasser erfolgt nach §§ 26 27 LWG i. V. mit § 8 WHG.
9. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan ist bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen.
10. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (VG-Werke Bitburg-Land) sind zu beachten.
11. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
12. Zur Löschwasserversorgung ist die Löschwassermenge nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Es können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:
  - an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222,





- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasser-Entnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

13. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
14. Bisher sind in dem betreffenden Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt geworden. Sofern bei Erdarbeiten archäologische Denkmäler oder Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen o. ä.) zutage kommen, sind diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) dem Rheinischen Landesmuseum Trier unverzüglich zu melden. Das Rheinische Landesmuseum Trier ist unter der Rufnummer 0651- 9774-0 zu erreichen.
15. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil  
des Bebauungsplanes Teilgebiet „Wert“  
der Ortsgemeinde Meckel

Meckel, den 13.04.2012

(S)

gez. Johannes J u n k

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

Diese Textfestsetzungen haben den  
Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung  
zur Erteilung der Genehmigung gem.  
§ 10 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 30.03.2012  
Kreisverwaltung d. Eifelkreises  
Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:

(S)

gez. Gerhard A n n e n