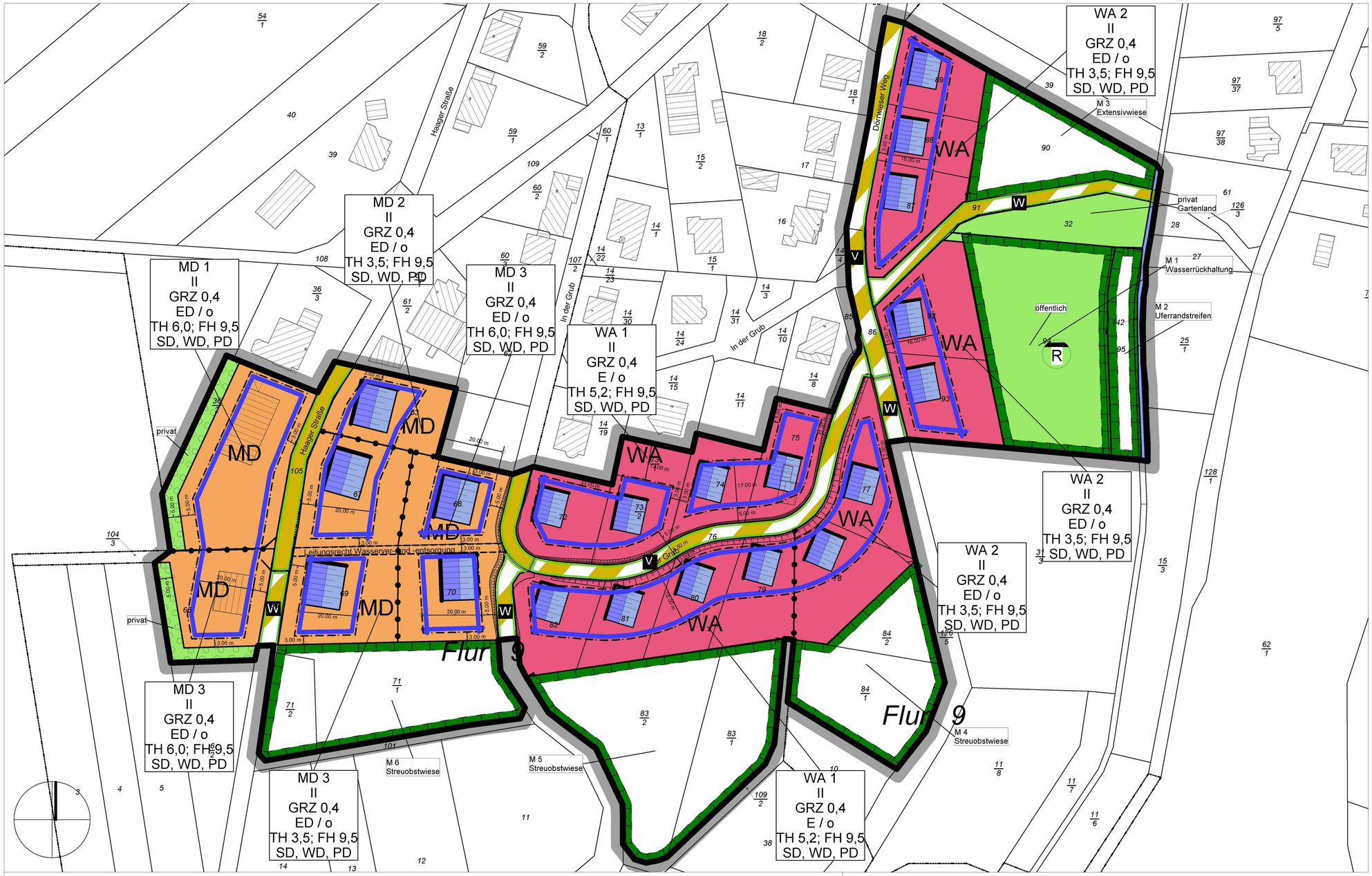
Bebauungsplan der Gemeinde Morbach Ortsbezirk Merscheid
"Merscheid III - In der Grub, 1. Änderung"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
Im Dorfgebiet sind Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet können Tankstellen nicht ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO):
Die **Fußbodenoberkante** des Erdgeschoßrohfußbodens baulicher Anlagen darf nicht unter der Straßengradiente der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Straßenverkehrsfläche liegen, in der Gebäudemitte gemessen. Ausnahmen können bei versetzten Geschossen für (talseitig gelegene) Teilbereiche des Gebäudes zugelassen werden, wenn das Baugrundstück von der Straßenverkehrsfläche höhenmäßig abfällt und die Abweichung durch das Anpassen des Gebäudes an die Topographie begründet ist. In diesen Ausnahmefällen ist darauf hinzuweisen, dass eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht mehr in jedem Fall gewährleistet ist.

Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige **Traufhöhe** baulicher Anlagen wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut, als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgesetzt.

Der **First** (obere Dachbegrenzungskante) baulicher Anlagen darf maximal 9,50 m über der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßrohfußbodens liegen.

Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind mit Sträuchern in einem Anteil von mindestens 1 Strauch je 20 qm Grundstücksfläche sowie mit mindestens 1 Laubbaum je Grundstück zu bepflanzen, wobei mindestens 50 % aus heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) bestehen müssen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von 10-12 m zueinander Obst-Hochstämme (siehe Pflanzliste) in Reihe zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zentrale Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf öffentlichen Flächen (M 1)
Die im Osten des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1 dient gleichzeitig der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Bauflächen. In dieser Fläche ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und in begrünten Mulden zu versickern. Die Fläche ist naturnah zu gestalten. Mulden zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Alternativ können die Mulden auch als feuchte Hochstaudenflur angelegt werden bzw. bis zu diesem Zielbiotop der Sukzession überlassen werden. Die Fläche ist nach Entwicklung des Zielbiotops alle 1-3 Jahre zu mähen.

Ausweisung eines Uferrandstreifens (M 2) und Extensivierung von Grünlandflächen (M 3)
Die Fläche M 2 ist durch Zulassung freier Sukzessionsabläufe als feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln und nach Entwicklung des Zielbiotops alle 1 – 3 Jahre zu mähen. Alternativ kann die Fläche als extensives Grünland bewirtschaftet werden.

Die Fläche M3 ist in Anlehnung an die Grünlandvariante FUL2 extensiv zu bewirtschaften: Dauergrünlandnutzung, Mahd oder Beweidung nicht vor dem 15. Juni, kein Dünger- und Pestizideinsatz.

Anlegen von Streuobstwiesen M 4, M 5, M 6
Die Flächen M 4, M 5 und M 6 sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße (Gebrauchsfertigkeit) unter Belassung des vorhandenen Bestandes als Streuobstwiesen anzulegen. Es sind im Abstand von 10 – 12 m Obstbäume zu pflanzen. Beim vorhandenen Obstbaumbestand sind einzelne Obstbäume entsprechend nachzupflanzen, wenn der Abstand der Bäume zueinander mehr als 25 m beträgt. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bewirtschaftung der Flächen hat in Anlehnung an die Grünlandvariante FUL 3 („Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung" (LUG 2000)) zu erfolgen: Dauergrünlandnutzung, Mahd oder Beweidung nicht vor dem 15. Juni, kein Dünger- und Pestizideinsatz.

Zuordnung von Festsetzungen (§§9 Abs. 1a und 135 a-c BauGB)
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen M 2 – M 6 und die festgelegten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind gemäß §§9 Abs. 1a und 135 a-c BauGB anteilig den Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	5.153 qm	54 %
Dorfgebiet MD 2+3 (GRZ 0,4)	2.660 qm	28 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.683 qm	18 %
Eingriffsfläche gesamt	9.496 qm	100 %

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzten, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Modellierungen der Böschungen auf den Privatgrundstücken sind zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer
Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in einheitlicher, schiefergrauer Farbgebung zulässig. Ebenfalls zulässig sind Zink-, Solar- und Gründächer.

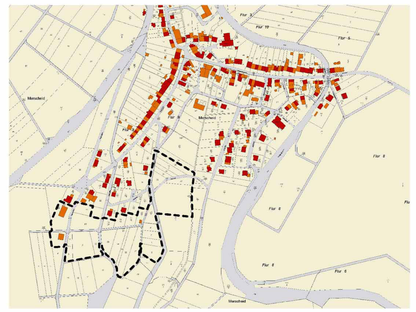
Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksteile der privaten Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen über eine Höhe von 0,7 m nur innerhalb lebender Hecken zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,25 m sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden zur Anlage von Eingangsbereichen, Zufahrten und Terrassen.
Ausnahmen können auch für die Vorgartenbereiche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn die Geländeveränderung dazu dient, das Baugrundstück an die Straßenhöhe anzupassen.

Stützmauern
Stützmauern sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,25 m. Ausnahmen können für die Anlage von Zufahrten zugelassen werden.



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Nutzungsschablone:
- I – Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 – I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß); GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- TH 6,0; FH 9,5 – Höhe baulicher Anlagen: TH max. Traufhöhe in m über Bezugspunkt (siehe Textfestsetzungen); FH max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt (siehe Textfestsetzungen)
- ED / o – Bauweise: o offene Bauweise; E Nur Einzelhäuser zulässig; ED Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- SD, WD, PD – Dachform: SD, WD, PD Nur Satteldach, Walmdach, Pultdach zulässig

Bauweise und Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 16 Bau NVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- V – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- W – Wirtschaftswege

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- R – Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Leitungsrecht für Wasserver- und Entsorgung zugunsten der Gemeinde Morbach

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Erforderliche Aufschüttungen/ Abgrabungen

Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung WA 1 / Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung WA 2

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 12.385 m – Bemaßung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenzen_B (unverbindlich)
- Bebauungsvorschlag (unverbindlich)

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.5.2009 (GVBl. Seite 201)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I Seite 1193)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2986)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) vom 28.9.2005 (GVBl. Seite 387)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.6.2005 (BGBl. I Seite 1757, 2797)
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2986)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) vom 26.9.2002 (BGBl. I Seite 3830)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.7.2009 (BGBl. I Seite 2433)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19.8.2002 (BGBl. I Seite 3245)
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2986)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 22.1.2004 (GVBl. Seite 53)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5.10.2007 (GVBl. Seite 191)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.1.1994 (GVBl. Seite 153)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7.4.2009 (GVBl. Seite 182)

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Morbach hat am 17.6.2008 gem. § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 1.8.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.7.2008 gem. § 13 (2) BauGB an der Aufstellung dieses Planes beteiligt mit der Möglichkeit der Stellungnahme bis zum 12.9.2008

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Gemeinderat Morbach hat am 17.6.2008 die öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen hat mit Begründung in der Zeit vom 11.8.2008 bis 12.9.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 1.8.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Morbach hat am 29.9.2009 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Morbach, den 6.10.2009
Gemeindeverwaltung Morbach
Gez.

(Siegel)

(Gregor Eibes)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 16.10.2009
gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

GEMEINDE MORBACH
ORTSBEZIRK MERSCHEID

BEBAUUNGSPLAN
"MERSCHEID III - IN DER GRUB, 1. ÄNDERUNG"
(RECHTSPLAN)

OKTOBER 2009 M. 1:500