

**GEMEINDE MORBACH
ORTSBEZIRK HUNDHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
HUNDHEIM II – AUF DER NOH, TEILGEBIET 1,
1. ÄNDERUNG**

SATZUNGS AUSFERTIGUNG
FEBRUAR 2009

INHALTSVERZEICHNIS

DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

DER ÜBERSICHTSKARTE

DEN RECHTSGRUNDLAGEN,

DER PLANZEICHNUNG,

DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN,

DER BEGRÜNDUNG.

ÜBERSICHTSKARTE



RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2986)

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 22.12.2008 (GVBl. Seite 317)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I Seite 1193)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.4.2008 (BGBl. I Seite 686)

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 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I Seite 2470)

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 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I Seite 2470)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19.8.2002 (BGBl. I Seite 3245)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.5.2007 (BGBl. I Seite 666)

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 26.11.2008 (GVBl. Seite 294)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 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 Straßengrادیente der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Straßenverkehrsfläche liegen, in der Gebäudemitte gemessen.

Die Traufe baulicher Anlagen (Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) darf talseitig maximal 6,00 m über der Geländeoberfläche liegen, bezogen auf den niedrigsten Punkt der Schnittlinie zwischen Geländeoberfläche und Gebäudeaußenwand. Als Geländeoberfläche ist die natürliche an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche anzusehen.

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)

Bepflanzung der Baugrundstücke

Die privaten Baugrundstücke sind mit Sträuchern in einem Anteil von mindestens 1 Strauch je 20 qm Grundstücksfläche sowie einem Laubbaum je Baugrundstück zu bepflanzen, wobei mindestens 50 % aus heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) bestehen müssen.

Ortsrandeingrünung (A 1)

Auf den Flächen A 1 sind zur Eingrünung des Baugebietes dichte Hecken und Laubgehölzgruppen anzulegen. Hier sind vor allem heimische und standortgerechte Sträucher sowie Bäume 2. Ordnung oder Obstgehölze zu pflanzen (0,8 Stk. Landschaftsgehölze/m²; 1 Obsthochstamm oder Laubbaum / 100 m² entsprechend Pflanzliste). Die Gebüsche sind in regelmäßigem Abstand (mindestens alle 10 – 12 Jahre) abschnittsweise stark zurückzuschneiden.

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

Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf öffentlichen Flächen (M 1)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1 dienen gleichzeitig der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Bauflächen. Die Flächen sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen randlich dicht zu bepflanzen. Versickerungsmulden sind mit Gras einzusäen. Die Gebüsch sind in regelmäßigem Abstand (mindestens alle 10 – 12 Jahre) abschnittsweise stark zurückzuschneiden.

Anlegen eines Feldgehölzes (M 2)

Auf der Fläche M 2 ist ein Feldgehölz anzulegen. Dieses ist von außen nach innen stufig aufzubauen: Krautsaum, Sträucher, Bäume 2. Ordnung. Aufgrund der beschränkten Fläche ist allenfalls ein Baum 1. Ordnung vorzusehen (Eiche, Ahorn oder Linde).

Zuordnung von Festsetzungen (§§9 Abs. 1a und 135 a-c BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen M 1 und M 2, die festgesetzten Flächen zur Ortsrandeingrünung A 1 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 ¹
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ 0,4)	13.000 qm	72 %
Öffentliche Verkehrsflächen	5.000 qm	28 %
Eingriffsfläche gesamt	18.000 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.

¹ Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

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 Grasdächer.

Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile der privaten Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und instand zu halten.

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.

Stützmauern

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

Hinweise zur Realisierung

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine förmliche Umlegung erforderlich.

Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sollten neben der DIN 1054 die DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen“ sowie die DIN 4124 berücksichtigt werden.

Bodendenkmale

Erd – und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind gemäß §21 Abs. 2 DSchPflG der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG).

Oberboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung und der DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (Bodenschutzgesetz und Bodenschutzverordnung) sind zu beachten.

Bodenarbeiten

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Strukturdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Regenwasserrückhaltung

Sofern das unverschmutzte Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist die Empfehlung des Bundesgesundheitsamtes (BGA; siehe Bundesgesetzblatt 11/93. S. 488) zu beachten.

Bepflanzung

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu beachten. Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der klassifizierten Straßen (K 124) sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in klassifizierte Straßen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Bernkastel und nach deren Weisung zu erfolgen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) sind zu beachten.

Anbindung der Erschließungsstraßen an die K 124

Die neue Anbindung an die K 124 ist mit der Straßenmeisterei Bernkastel einvernehmlich abzustimmen.

Begründung

Der Bebauungsplan „Hundheim II – Auf der Noh, Teilgebiet 1“ wurde am 14.7.2006 rechtskräftig. Die Baulandumlegung ist für einen 1. Teilbereich zwischenzeitlich abgeschlossen.

Der Bebauungsplan enthielt textliche Festsetzungen, nach denen auf den privaten Bauflächen Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser durchzuführen waren. Für die Entwässerung der Straßen sind öffentliche Flächen zur Wasserrückhaltung vorgesehen, die auch das Niederschlagswasser, das auf den privaten Bauflächen nicht zurückgehalten werden kann, aufnehmen sollen. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden in der Gemeinde und der gegebenen Hanglage wurde aus Sicherheitsgründen ein Notüberlaufsystem vorgesehen, das gewährleisten soll, dass das Niederschlagswasser, das auf den privaten Baugrundstücken nicht zurückgehalten werden kann, in die öffentlichen Rückhalte- und Versickerungsanlagen abgeführt wird. Die öffentlichen Flächen zur Rückhaltung sind bereits so dimensioniert, dass auch das Niederschlagswasser der privaten Bauflächen mit aufgenommen werden kann.

Der Bebauungsplan „Hundheim II – Auf der Noh, Teilgebiet 1“ wird hinsichtlich der Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Bauflächen geändert. Demnach entfällt die Versickerungspflicht auf den Privatgrundstücken. Statt dessen wird die Entwässerung des Niederschlagswassers im Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und Versickerung auf öffentlichen Flächen umgesetzt.

Maßgeblich für die Änderung sind folgende Gründe:

- Aufgrund des schlecht versickerungsfähigen Bodens ist die Versickerung auf den privaten Baugrundstücken eingeschränkt, so dass in erster Linie eine Wasserrückhaltung stattfindet.
- Die Möglichkeiten, auf den privaten Bauflächen einen entsprechenden Rückhalteraum zu schaffen, wird durch die Topographie eingeschränkt, wodurch die ohnehin geringe Akzeptanz der Grundstückseigentümer für diese Festsetzungen weiter abnimmt und die Sicherstellung der Umsetzung erheblich erschwert wird.
- Hinzu kommt die Problematik der Versickerung in Hanglagen.

Das auf den befestigten Flächen innerhalb der Privatgrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird, sofern es nicht einer Nutzung zugeführt wird, ebenso wie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über Entwässerungsleitungen den öffentlichen Rückhalte- und Versickerungsanlagen zur Versickerung zugeführt.²

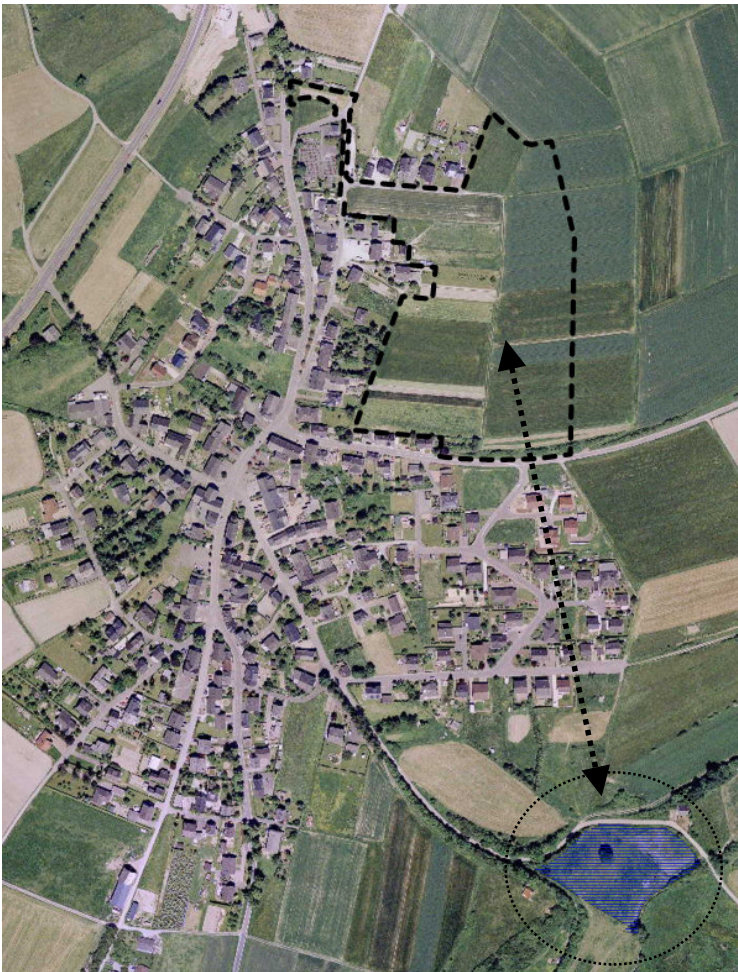
Dies trifft nicht für das Gebiet WA 1 zu, das bereits erschlossen ist und vor Aufstellung des Bebauungsplanes bebaubar war.

Die öffentlichen Grünflächen zur Gebietseingrünung können innerhalb des Plangebietes zur Schaffung von Versickerungs- bzw. Ableitungsmulden genutzt werden. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten „Leitungsrechte Regenwasser“ auf den privaten Grundstücken, die dazu dienten, die privaten Versickerungsanlagen an das öffentliche Notüberlaufsystem anzuschließen, können entfallen und werden im Bebauungsplan gestrichen.

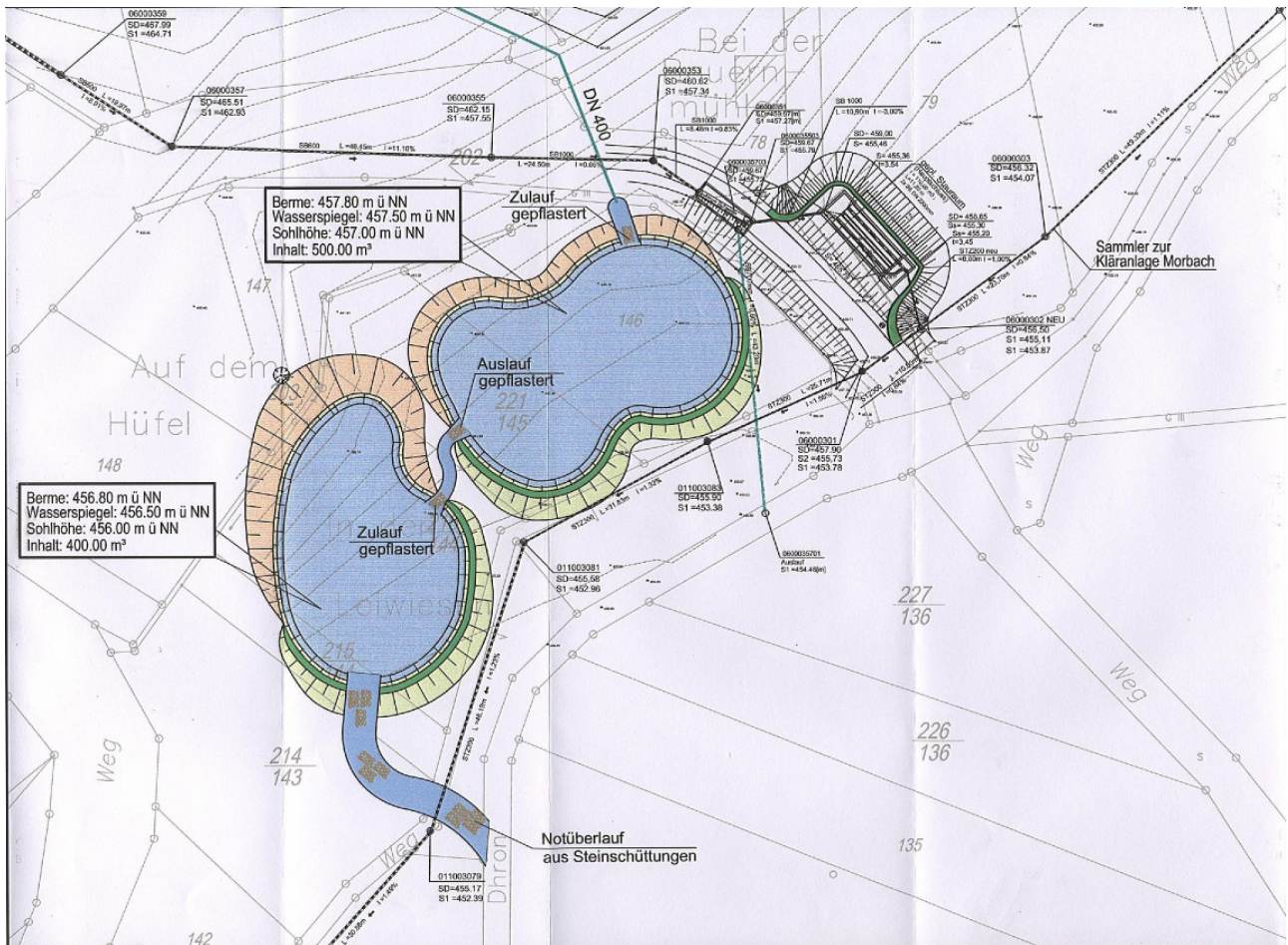
² Zur Oberflächenentwässerung wurde durch das Planungsbüro Jakobs-Thomas-Fuchs ein Entwässerungskonzept erstellt, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt: Architektur- und Ingenieurbüro Jakobs-Thomas-Fuchs, Regenwasserbewirtschaftung des Neubaugebietes „Auf der Noh“ im Ortsbezirk Hundheim, Morbach 2006.

Darüber hinaus ist gemäß der rechtskräftigen Planung außerhalb des Plangebietes im Dhrontal eine zentrale öffentliche Versickerungsanlage vorgesehen, die aus zwei kaskadenförmig durchflossenen Einzelbecken von je rund 450 m³ Rückhaltevolumen besteht. Der Bemessung der zentralen Versickerungsanlage liegen alle versiegelbaren Flächen im Baugebiet (einschließlich der privaten Bauflächen) zugrunde. Die Versickerungsanlage erhält als Notüberlauf einen etwa 5 m breiten, aus einer Steinschüttung bestehenden Überlauf in Richtung Dhron. Somit kann sichergestellt werden, dass auch bei Niederschlagsereignissen, die über den angesetzten Bemessungswert hinausgehen, eine schadlose Ableitung erfolgen kann

Übersichtskarte: Zentrale Versickerungsfläche außerhalb des Plangebietes



Lageplan Versickerungsbecken (Ingenieur-Büro Jakobs-Thomas-Fuchs, Morbach 2006):



Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wurde im vereinfachten Planverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Auslegung der Planunterlagen durchgeführt, den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Beeinträchtigungen der Umwelt werden durch die Änderung nicht bewirkt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Gemeindeverwaltung Morbach
Morbach, den 2.6.2009

(Siegel)

(Gregor Eibes)
Bürgermeister