

**GEMEINDE MORBACH
ORTSBEZIRK MERSCHIED**

**BEBAUUNGSPLAN
MERSCHIED III – IN DER GRUB,
1. ÄNDERUNG**

SATZUNGS AUSFERTIGUNG
OKTOBER 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 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 162)

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 Straßengrante 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 FUL3 („Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung“ (LfUG 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 ¹
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	5.153 qm	54 %

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

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 (Auschüttungen, 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 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 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 Geländeänderung 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.

Begründung

Der Bebauungsplan „Merscheid III – In der Grub“ wurde am 21.4.2006 rechtskräftig. Die Baulandumlegung ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen, nach denen auf den privaten Bauflächen Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser durchzuführen sind. Für die Straßen sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Fläche zur Wasserrückhaltung vor, die auch das Niederschlagswasser, das auf den privaten Bauflächen nicht zurückgehalten werden kann, aufnehmen soll. 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 „Merscheid III – In der Grub“ wird hinsichtlich der Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Bauflächen geändert. Demnach entfällt die Versickerungspflicht auf den Privatgrundstücken und die Entwässerung des Niederschlagswassers wird statt dessen im Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und Versickerung auf den festgelegten 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 der öffentlichen Rückhalte- und Versickerungsanlage innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Talraum des Lenscherdbaches (M 1) zur Versickerung zugeführt.

Dies trifft nicht für die Gebiete MD 1 und MD 2 zu, die bereits durch den vorhandenen Mischwasserkanal erschlossen sind.

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

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

Gemeindeverwaltung Morbach
Morbach, den 6.10.2009

(Siegel)

(Gregor Eibes)
Bürgermeister