



Gemeinde Morbach

Bebauungsplan „Morbach XI - In der Bremerwiese, 1. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

1.1.1 Zulässig sind in den Gebieten **WA1** und **WA2** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können in den Gebieten **WA1** und **WA2** zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m §1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden in den Gebieten **WA1** und **WA2** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Als Bezugspunkt (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen um das jeweilige Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).
- 2.1.3 Die festgesetzte maximale Traufhöhe (THmax.) wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1.1 Die Bauweise in den Gebieten **WA1** und **WA2** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.1.2 Für das Gebiet **MI** wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Analog zur offenen Bauweise ist ein Grenzabstand einzuhalten, jedoch unterliegen die Gebäude keiner Längenbegrenzung.
- 3.1.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDEN- DEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BAUGB)

- 1.1.1 Auf der in der Planzeichnung als „Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichneten Fläche ist im Wesentlichen mit Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen zu rechnen.

Die Fläche ist daher nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG als Altlast einzustufen und wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

- 1.1.2 Auf der in der Planzeichnung als „potentieller Altstandort, altlastverdächtig“ gekennzeichneten Fläche sind Schutz- und/oder Beschränkungsmaßnahmen im Hinblick auf die ehemalige Gerbereinutzung zu berücksichtigen

Hinweis: Bauliche Maßnahmen auf den gekennzeichneten Flächen sind im Vorfeld mit der Fachbehörde abzustimmen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1.1 Dächer sind in schiefergrauem, blendungsfreiem Material zu decken. Ebenfalls zulässig sind matte Metalle und eine Begrünung.
- 1.1.2 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Dächern mit einer Neigung bis maximal 30° sind darüber hinaus sind auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Anlagen der Solarthermie zulässig. Die Höhe dieser Anlagen darf maximal 1,00 m über der Dachhaut liegen. Zu messen ist diese Höhe senkrecht über der Dachhaut.

2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.1.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.
- 2.1.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 2.1.3 Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2 Baugrunduntersuchung

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Aufgrund der früheren Grundstücksnutzungen liegen der Gemeinde Morbach Informationen über:

- einen in der Bewertungsstufe 2 als altastverdächtig mit Schutz- und/oder Beschränkungsmaßnahme eingestuft Altstandort vor.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord weist mit Schreiben vom 22.11.2017 darauf hin, dass bei Eingriffen in die Oberfläche für das jeweilige Teufenmaterial gutachterlich beurteilt werden muss, ob es zum Kontakt mit den Gebäudebestandteilen der ehemaligen Gerberei kommen kann, um ggf. entsprechende Sicherheitsvorkehrungen treffen zu können. Wenn der Kontakt mit den ehemaligen Gebäudebestandteilen gutachterlich verneint werden kann, ist ein Eingriff in die Oberfläche z.B. zur Errichtung einer baulichen Anlage von Seiten der SGD Nord nicht zu beanstanden.

- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind vor. Im Zuge künftiger Umnutzungen und Baumaßnahmen sind u. A. folgende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich:
 - Der Altöltank ist zu entleeren und zu reinigen.
 - Der Belastete Boden ist im Vorfeld oder im Zuge von Baumaßnahmen zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Dabei ist ein Sanierungszielwert von 300 mg/kg zugrunde zu legen.
 - Belastetes eingestautes Wasser ist im Zuge von Nutzungsänderungen und Umbaumaßnahmen fachgerecht zu beseitigen. In Hinblick auf die Möglichkeit einer Einleitung des Wassers ins öffentliche Kanalnetz sind entsprechende Wasseranalysen erforderlich und die Einhaltung der Einleitgrenzwerte zu prüfen.
 - Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Weitere Informationen können der Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2016 (Ingenieure Dr. Jung + Lang – Geotechnik und Umwelt, Saarbrücken) entnommen werden.

4 Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Grundsätzlich sei allerdings darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 17-21 DSchG RLP).

5 Hinweise zur Radonvorsorge

Das .Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB's haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

- Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Morbach den

.....

Andreas Hackenthal
(Bürgermeister)