

# Gemeinde Morbach, **Ortsbezirk Gonzerath**

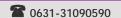


# **BEBAUUNGSPLAN** ,GONZERATH VI – IN DER GEISCH, 1. ÄNDERUNG'

# Fassung zur Bekanntmachung

-Planzeichnung--Textliche Festsetzungen--Begründung-

**April 2017** 







# **RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)**

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) geändert worden ist.
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509).
- 4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- 5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBI. S. 77).
- 6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBI. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBI. S. 583).
- 7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).
- 8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBI. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBI. S. 245).
- 9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBI. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBI. S. 209).
- 10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBI. S. 21).

#### BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung, Maßstab 1: 1.000, mit Legende
- den Rechtsgrundlagen,
- den Textlichen Festsetzungen
- und den Verfahrensvermerken.

Die Begründung ist beigefügt.

# GEMEINDE MORBACH, ORTSBEZIRK GONZERATH BEBAUUNGSPLAN ,GONZERATH VI – IN DER GEISCH, 1. ÄNDERUNG

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ausfertigung:	
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus diesen Textfestsetzungen und der separate	en Planzeich-
nung, wird hiermit ausgefertigt.	
Morbach, den	
Unterschrift	Dienstsiegel

#### Rechtsfolgen:

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung "Gonzerath VI – In der Geisch, 1. Änderung" werden mit der Planzeichnung die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes "Gonzerath VI – In der Geisch" vollständig ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen bleiben größten Teils erhalten und unberührt. Lediglich einzelne textliche Festsetzungen werden im vorliegenden Verfahren angepasst und ersetzen damit für den hier maßgeblichen Geltungsbereich diese Regelungen in der Ursprungsplanung. Die verbleibenden Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

#### Hinweise zum Aufbau:

Abgedruckt sind im Folgenden nur die von der Änderung betroffenen textlichen Festsetzungen. Hierbei wurde jeweils das gesamte Kapitel wiedergegeben. Der jeweilige Abschnitt, der von der Änderung betroffen ist, ist durch *kursiv*e Schrift gekennzeichnet. Diese *kursiv* gedruckten Abschnitte ersetzen bzw. ergänzen für den vorliegenden Geltungsbereich die ursprünglichen Textfestsetzungen. Alle anderen Textfestsetzungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)		
		HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN	
2	BAU	JORDNUNGSRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
	2.3	DACHEINDECKUNG	4
	2.3 A	A DACHNEIGUNG	4
	2.3 B	B DREMPEL (KNIESTOCK)	4
3	HIN	IWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	5

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGE-SETZBUCH (BAUGB)

#### 1.2 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG)<sup>1</sup> und dürfen nicht überschritten werden. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe entspricht der Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

Bezugspunkt für die max. Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

Bei der in der Planzeichnung als "bergseitig" (zur Erschließungsstraße) gekennzeichneten Bebauung muss die FOK EG auf der Höhe OK (Oberkante) Straße (= Bezugspunkt) oder bis zu 3,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bei der in der Planzeichnung als "talseitig' (zur Erschließungsstraße) gekennzeichneten Bebauung muss die FOK EG auf der Höhe OK (Oberkante) Straße (=Bezugspunkt) oder bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bei der in der Planzeichnung als 'seitlich' (zur Erschließungsstraße) mit dem Symbol S gekennzeichneten Bebauung muss die FOK EG auf der Höhe OK (Oberkante) Straße (= Bezugspunkt) oder bis zu 1,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die in der Planzeichnung enthaltene Obergrenze der zulässigen Traufhöhe entspricht bei Flachdächern der maximal zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes. Diese Höhe darf lediglich mit der Attika um maximal 0,50 m überschritten werden.

Die in der Planzeichnung enthaltene Obergrenze der zulässigen Firsthöhe gilt bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten<sup>2</sup>.

Für alle übrigen Pultdächer, insbesondere solche, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, gilt eine Firsthöhe von maximal 8,50 m.

Hinweis: bei der obenstehenden Bezeichnung 'Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)' handelt es sich jeweils um die Höhe des Rohfußboden des Erdgeschosses.

Hinweis: Versetzte Pultdächer im Sinne der obigen Vorschrift werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

#### 2.3 DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind in schiefergrauem, blendungsfreiem Material zu decken. Zulässig sind auch matte Metalle in diesem Farbspektrum. Darüber hinaus dürfen die Dächer auch begrünt werden.

Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen.

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.

#### 2.3 A DACHNEIGUNG

Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 45° sowie Flachdächer.

#### 2.3 B DREMPEL (KNIESTOCK)

Ein Drempel ist nicht zulässig, sofern das zweite Vollgeschoss vollständig im aufgehenden Mauerwerk errichtet wird.

# 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).
  - Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
  - Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege ist jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651-9774-222 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.
- 2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn al
  - abtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
- 3. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- 4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sind zu beachten.
- 5. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- 6. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
- 7. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
- 8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
- 9. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

10. Die Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser) des DVGW-Regelwerks, sowie die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-01 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWV-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks und die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

erarbeitet durch

190

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2017

1616 03 TF FzB/hf

# GEMEINDE MORBACH, ORTSBEZIRK GONZERATH BEBAUUNGSPLAN ,GONZERATH VI – IN DER GEISCH, 1. ÄNDERUNG

# **BEGRÜNDUNG**

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
	4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE	2
	4.2 DERZEITIGE NUTZUNG	
	4.3 VERKEHRLICHE UND ERSCHLIESSUNGSTECHNISCHE ANBINDUNG	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
	5.1 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	4
	5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG	5
	5.3 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	6
	5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	6
	5.5 UMWELT UND NATUR	7
6	VERFAHRENSSTAND UND RECHTSFOLGEN	7
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	

# 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE-REICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 12. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gonzerath VI – In der Geisch, 1. Änderung" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,0 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Die Gemeinde Morbach beabsichtigt auf dem noch unbebauten Teil des Neubaugebietes, die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben so zu modifizieren, dass eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird und eine Liberalisierung der Dachgestaltung erfolgt. Die Gemeinde möchte damit mehr Flexibilität für die Bauwilligen gestatten und hierbei insbesondere die Entwicklungen, die im heutigen Einfamilienhausbau üblich sind, zulassen. Die Gemeinde möchte auch ihren Charakter als attraktiven Wohnort weiter festigen. Mit der vorliegenden Bebauungs-

planänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Gonzerath VI – In der Geisch" in dem östlich gelegenen, noch unbebauten Teilbereich überplant.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

# 3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach sind im Geltungsbereich Wohnbauflächen, Grünflächen und zwei linienartige Wasserflächen dargestellt. Die nordwestliche Ecke des Plangebietes wird durch das Planzeichen Bauschutzbereich Flughafen Hahn' gequert. Eine Wohngebietsbebauung hat keine Auswirkungen diesbezüglich.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Grünbereichen und zwei Wasserflächen den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

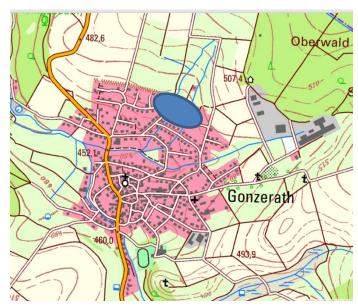
Damit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach, Quelle: Gemeindeverwaltung Morbach, (Stand: 2003)

#### 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### 4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsbezirks Gonzerath. Südlich und westlich grenzen bestehende Wohnbaugebiete an. Im Norden und Osten schließt die freie Landschaft an.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang Quelle:

http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\_naturschutz/ (Stand: September 2016)

#### 4.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist komplett unbebaut und wird vorwiegend landwirtschaftlich und als Wiesenfläche genutzt. Am westlichen und östlichen Gebietsrand verlaufen bestehende Wirtschaftswege. Mittig wird der Planbereich von zwei in Nordsüdrichtung verlaufenden Gräben durchquert.

Eine Ubersicht der beschriebenen Nutzungen ergibt sich aus nachstehender Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2014) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

# 4.3 VERKEHRLICHE UND ERSCHLIESSUNGSTECHNISCHE ANBINDUNG

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. Die verkehrliche Anbindung von außen kann von der südwestlich gelegenen Bundesstraße B 269 aus über vorhandene Ortsstraßen erfolgen. Diese sind ausreichend ausgebaut, um die durch das Neubaugebiet erzeugten Verkehrsmengen zu bewältigen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Heranführung der einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung über die tangierenden Straßen erfolgen kann.

# 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

#### 5.1 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

#### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird analog zum Ursprungsbebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden weiterhin Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgenommen und als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen sollen insbesondere aufgrund ihrer Flächenintensität und ihres Konfliktpotenzials nicht auf den im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen entstehen.

## Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht die einerseits übliche und nachgefragte Bauform des Ein- und Zweifamilienhausbaus und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

Beibehalten werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl inklusive der Begrenzung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit auf 20%. Ziel ist es zum einen, weiterhin die Bodeninanspruchnahme an diesem Standort zu begrenzen und zum anderen, keine unverhältnismäßigen Dichteunterschiede innerhalb des Plangebietes zu erzeugen. Aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen kann somit eine zeitgemäße ausreichend große Bebauung ermöglicht werden.

Abweichend vom Ursprungsplan wird im Geltungsbereich die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei angehoben. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah eine Begrenzung auf ein Vollgeschoss vor. Damit möchte die Gemeinde eine sinnvolle, den heute üblichen Standards entsprechende Bebauung ermöglichen. Die zweigeschossige Bebauung ist für heutige Wohngebiete durchaus üblich und lässt keine städtebaulichen Spannungen erwarten. Durch weitergehende Regelungen wie die Trauf- und Firsthöhen sowie die gestalterischen Vorgaben zur Zulässigkeit eines Kniestocks wird sichergestellt, dass keine übergroßen Fassadenansichten entstehen.

In der Planzeichnung wird die Traufhöhe mit maximal sechs Metern festgesetzt. Damit wird eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommen. Mit den hier vorgesehenen sechs Metern lässt sich eine übliche zweigeschossige Bebauung gut errichten. Hinsichtlich der Firsthöhe wird an den neun Metern aus dem bestehenden Bebauungsplan festgehalten. Die maximale Höhe der Gebäude wird somit nicht verändert, es wird lediglich durch die größere Traufhöhe die Möglichkeit für zweigeschossige Bebauung geschaffen.

Das natürliche Gelände fällt von Norden nach Süden. Um innerhalb des Plangebietes überhohe Gebäudeansichten auszuschließen, wurde bereits im Ursprungsplan eine Differenzierung der Höhenfestsetzungen für Teilbereiche vorgesehen.

Um eine dem Geländeverlauf angepasste Höhenentwicklung zu ermöglichen werden die Höhenfestsetzungen je nach Lage des Grundstücks unterschieden. Hierbei wurden drei Gruppen gebildet. Die erste Gruppe sind Grundstücke, die bergseitig zur Erschließungsstraße liegen und damit von der Straße aus in den rückwärtigen Bereich weiter ansteigen. Die zweite Gruppe sind Grundstücke, die talseitig zur erschließenden Straße liegen. Diese Grundstücke fallen in der Regel stärker von der Straße ausgehend nach Süden. Die dritte Gruppe beinhaltet die seitlichen

Grundstücke, also Grundstücke die parallel zur erschließenden Straße liegen und mit dieser ansteigen oder abfallen.

Die drei Kategorien wurden aus der Ursprungsplanung übernommen. Verändert wurde lediglich bei den seitlichen Grundstücken die Bezeichnung. Diese wurde von ursprünglich "giebelständig' in "seitlich" umbenannt. Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan werden keine Dachformen mehr vorgegeben. Um diesen liberalen Ansatz konsequent umzusetzen, wurde auch auf die Giebelständigkeit verzichtet. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen kommen dennoch weiterhin zur Anwendung.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gelten für alle drei Grundstückskategorien. Unterschieden wird hier lediglich die Lage des unteren Bezugspunktes. Der untere Bezugspunkt ist in jedem Fall die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Wo dieser Bezugspunkt im Verhältnis zur Höhenlage der erschließenden Straße zu liegen hat, ist in der jeweiligen Kategorie definiert.

Weitergehende bzw. abweichende Regelungen gelten für Gebäude mit nicht versetzten Pultdächern sowie Flachdächern. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe von sechs Metern der zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes. Diese Höhe darf nur durch eine Attika geringfügig überschritten werden. Damit möchte man den Gebäuden mit Flachdächern die gleiche Höhe wie den Gebäuden mit geneigten Dächern ermöglichen und diese nicht bezüglich dieses Aufbaus einschränken. Bei Pultdächern gilt die Firsthöhe von neun Metern nur, sofern es sich um ein versetztes Pultdach handelt. Einseitige Pultdächer werden auf eine Firsthöhe von 8,50m begrenzt. Hintergrund ist hier, dass bei einem einseitigen Pultdach auf der hohen Seite eine sehr hohe Fassadenansicht entsteht. Um hier möglichen städtebaulichen Spannungen entgegen zu wirken wurde die Herabsetzung der Firsthöhe vorgenommen.

# 5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben entsprechend dem Ursprungsplan größten Teils erhalten. Modifiziert werden lediglich die Regelungen bezüglich der Dächer.

Bei den Bestimmungen zu Dacheindeckung, Dachneigung und Kniestock wurde ein grober Rahmen der in Morbach ortsüblichen Gestaltung sichergestellt.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Durch eine Einschränkung des Formen- und Materialkanons wird einerseits dem gestalterischen Anspruch der Gemeinde Morbach Rechnung getragen und andererseits das Auftreten von Spannungen innerhalb des Baugebietes vermieden.

Innerhalb der von der Gemeinde getroffenen gestalterischen Vorgaben kann der Bauherr frei über die Gebäudegestaltung entscheiden. Es wird ein bestimmtes Spektrum vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine persönlichen Gestaltungswünsche realisieren kann. Durch die gestalterischen Vorgaben kann trotzdem gewährleistet werden, dass in gewissen Rahmen eine Ähnlichkeit zwischen den einzelnen Baukörpern entsteht.

Der Punkt Dacheindeckung gibt weiterhin das in Morbach übliche schiefergrau vor. Diese Ziegelfarbe ist in der Region Hunsrück gängig und weit verbreitet. Damit ist in jedem Fall ein verträgliches Erscheinungsbild im Hinblick auf das bereits bestehende angrenzende Baugebiet gewährleistet. Um den Bauherrn eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, werden zur Dacheindeckung auch matte Metalle zugelassen. Der Farbton von matten Metallen wird auf das Farbspektrum grau, also entsprechend dem für die Ziegeln vorgegebenen schiefergrau, begrenzt. Durch die Beschränkung auf matte Materialien werden glänzende, reflektierende Flächen

verhindert. Die weiterhin erlaubte Dachbegrünung hat umweltbezogene Hintergründe und wird aus diesem Grund zugelassen.

Mit der aus dem Ursprungsplan übernommenen Vorgabe der Einheitlichkeit zwischen Hauptdach und Dachaufbauten sowie Zwerchgiebeln und –häusern sollen unübersichtliche, abstrakte Dachkonstruktionen verhindert werden. Diese würden dem dörflichen Charakter des Baugebietes nicht entsprechen.

Mit Blick auf die Vorteile regenerativer Energien sind im gesamten Gebiet solche Anlagen weiterhin zulässig. Die gestalterischen Vorgaben sollen zu einer harmonischen Integration dieser Anlagen in die Dachlandschaften beitragen.

Weiter wird auf die Vorgabe einer Dachform verzichtet. Abweichend von der bislang geltenden Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer wird in der vorliegenden Änderung lediglich die Dachneigung begrenzt. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern sowie Flachdächern verbleibt den Bauherrn ein großer Spielraum hinsichtlich der Dachgestaltung.

Die Bestimmungen zum Kniestock sind mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bzw. deren konkreten Ausgestaltung verknüpft. Damit soll sichergestellt werden, dass keine überhohen Gebäudeansichten im Plangebiet entstehen. Insbesondere im Fall einer zweigeschossigen Bauweise, mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk, sollten darüberhinausgehende Bauteile (Kniestock) verhindert werden.

#### 5.3 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die Gebietszufahrt erfolgt im Südwesten oder Südosten über die Straßen "Waldweg" und "Ehrenthal". Von dort aus erfolgt die Verkehrserschließung in Form einer Ostwest verlaufenden Erschließungsstraße von der aus drei Stiche in nördliche Richtung abgehen. Der östlichste Stich mündet in einem Wirtschaftsweg der weiter nach Norden verläuft. Die beiden anderen Stichstraßen werden als Fußwege weitergeführt.

Die Ostwest verlaufende Straße bindet an die Straße "In der Geisch" an, die den bereits bebauten Teil des Bebauungsplangebietes "In der Geisch" erschließt.

Hinsichtlich der technischen Erschließung wurden zur Entwässerung bereits Aussagen getroffen. An den damaligen Vorgaben wird unverändert festgehalten. Die Änderungen im aktuell vorliegenden Verfahren haben keine Auswirkungen auf diese Thematik.

Es wird davon ausgegangen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden sind und eine Anbindung möglich ist. Die technischen Bedingungen sind in der Erschließungsplanung zu prüfen.

# 5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft, sowie die Durchgrünung des Plangebietes.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird an den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und deren Zweckbestimmung als Gewässergrünzug festgehalten. Auch die bereits vorgesehenen Anpflanzvorgaben bleiben erhalten.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft, der bereits im Ursprungplan vollständig abgearbeitet wurde.

#### 5.5 UMWELT UND NATUR

Das vorliegende Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gonzerath VI – In der Geisch" erstmals überplant. Der demnach zulässige Eingriff war im Zuge der Erstaufstellung für das Gesamtgebiet abgearbeitet worden.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bestehende Maß hinausgeht und dadurch kompensiert werden müsste. Der Änderungsplan sieht exakt dieselben Zulässigkeiten hinsichtlich der Versiegelung vor, so dass kein anderer Eingriff als der bislang zulässige entsteht. Durch den Ursprungsbebauungsplan "Gonzerath VI – In der Geisch" bestand bereits die Möglichkeit, das Plangebiet mit wohnbaulichen Nutzungen großflächig zu bebauen.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits früher auf der Basis des bestehenden Baurechts zulässig war und keine weiter gehenden Auswirkungen als durch das ausgewiesene Wohngebiet zu erwarten sind, kann hier mit Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden.

# **6 VERFAHRENSSTAND UND RECHTSFOLGEN**

#### Verfahrensstand

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Anschluss wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offentlichkeit veranlasst.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen war in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen integriert werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat Morbach zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

#### Rechtsfolgen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung "Gonzerath VI – In der Geisch, 1. Anderung" werden mit der Planzeichnung die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes "Gonzerath VI – In der Geisch" vollständig ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen bleiben größten Teils erhalten und unberührt. Lediglich einzelne textliche Festsetzungen werden im vorliegenden Verfahren angepasst und ersetzen damit für den hier maßgeblichen Geltungsbereich diese Regelungen in der Ursprungsplanung.

#### 7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

#### **Boden und Baugrund**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend für alle Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

#### **Radonpotenzial**

Das Plangebiet liegt gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Die landesweite Karte des Radonpotenzials beruht bisher auf nur wenigen Messungen und dient deshalb nur zur groben Orientierung.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist bereits darauf hin, dass das geogene Radonpotenzial in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungen berücksichtigt werden
soll. Andererseits existieren in Deutschland bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und
Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei
geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Bei erhöhten Radonwerten, wie sie das Landesamt für den Bereich, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, festgestellt hat, werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern. Dazu zählen u.a.:

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren, Verzicht auf Aufenthaltsräume im Keller

Kleinräumig, also im vorliegenden Baugebiet, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Auf Bebauungsplanebene wurden daher keine konkreten Messungen durchgeführt. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Die sich hieraus ergebenden Schutzmaßnahmen sind bei der Bebauung zu beachten. Die Messergebnisse sollten zur Fortschreibung der Radonprognosekarte dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz gemeldet werden.

#### Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden. Die Verkehrsflächen stehen grundsätzlich für die Verlegung von unterirdischen Versor-

gungsleitungen zur Verfügung. Bei Verlegungen innerhalb von privaten Flächen sind ggf. entsprechende Dienstbarkeiten erforderlich. Darüber hinaus sind die Standorte von Baumpflanzungen und die Lage von Leitungen aufeinander abzustimmen.

erarbeitet durch

Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung

Kaiserslautern, im April 2017

☐ 1616 04 Be FzB/hf

#### **VERFAHRENSVERMERKE**

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 12. September 2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 18. November 2016 durch Veröffentlichung in der "Morbacher Rundschau".

#### 3. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18. November 2016 wurde bekanntgemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB unterrichten kann und dass hierbei die Möglichkeit gegeben ist, sich zur Planung zu äußern.

#### 4. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. Februar 2017.

#### 5. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 30. Dezember 2016 durch Bekanntmachung in der "Morbacher Rundschau".

#### 6. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Januar 2017 bis zum 10. Februar 2017 aus.

# 7. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ....... geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

8.	Beschluss	des	Bebauungspl	anes:
----	-----------	-----	-------------	-------

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Morbach den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am ...... als Satzung beschlossen.

#### Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort 'Ausfertigung'.

#### 10.

•	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:
	Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB er
	folgte am durch Bekanntmachung in der 'Morbacher Rundschau'.
	Unterschrift Dienstsiegel