



Gemeinde Morbach

Bebauungsplan „Morbach IV – An der Schmausemühle, 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 - C
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 SO „Hotel“ = Sondergebiet „Hotel“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Sondergebietes.

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb eines Hotels mit Restaurationsbetrieb sowie die Errichtung und der Betrieb von dem Beherbergungsbetrieb dienenden sonstigen Anlagen wie Tagungsräumen, Sport-, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen und dergleichen. Weiterhin allgemein zulässig sind Stellplätze und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen sowie betriebszugehöriges Wohnen.

Im Sondergebiet „Hotel“ ist allgemeines Wohnen ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Begriffsbestimmung

2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NN bestimmt.

2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

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

3.1.1 Die im Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten jedoch wird keine Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

4 Erhalt der Grünstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht sind unter Berücksichtigung des Artenschutzes zulässig.

B 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 und § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

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

1.1 Materialien im Dachbereich

1.1.1 Dächer sind in schiefergrauem, blendungsfreiem Material zu decken. Ebenfalls zulässig sind matte Metalle und eine Begrünung.

1.2 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

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

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (wie offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Hinweis: Es wird empfohlen die nicht als Stellplatzfläche nutzbaren Bereiche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche“ landschaftsgärtnerisch anzulegen.

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

Hinweis: Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind, gemäß dem Nutzungskatalog unter A 1.1 unzulässig.

3.1.1 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

3.1.2 Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

4.1.1 Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

5 Abwasserbeseitigung (§ 58 Abs. 2 LWG)

5.1.1 Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers im Rahmen der Projektplanung vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

C 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 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3 Hinweise Schutz des Oberbodens / zu Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

4 Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind bei der Gemeinde Morbach nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten.

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

5 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).

6 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN

18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Die Westnetz GmbH teilt mit, dass für die vorhandene Erdkabeltrasse und die eventuell erforderliche Umlegungstrasse eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen ist, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Sollten Änderungen der Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

7 Grüngestaltung und Grenzabstände

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehr- höhe größeren Abstand als
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			0,75 m
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

8 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Fauna und Flora

Gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Ausnahmen von dieser Regelung betreffen gem. § 39 Abs. 5 Ziffer 4 z.B. behördlich angeordnete Maßnahmen, Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss.

Unabhängig von den Bestimmungen des § 39 BNatSchG sind in jedem Fall die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Diese Bestimmungen umfassen den Schutz der Individuen der besonders geschützten Arten einschließlich ihrer Entwicklungsformen (z.B. Gelege), außerdem den Schutz der Fortpflan-

zungs- und Ruhestätten (z.B. Nester und Schlafplätze) und verbieten die erhebliche Störung der Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

9 Hinweise zum Brandschutz

Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss daher zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist im Regelfall nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Für das geplante Sondergebiet „Hotel“ ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (13,3 l/s) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

10 Hinweise auf Wasserrechtliche Bestimmungen

Bei Maßnahmen im 10 m Gewässerbereich des Grabens (Gewässer 3. Ordnung) sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 31 LWG zu beachten.

11 Hinweise zur Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotential (40 – 100 kBq/cbm) 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;
- Radongerechte, 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@lfu.rlp.de).

12 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeindeverwaltung Morbach eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen 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.

Morbach den

.....

Andreas Hackethal
(Bürgermeister)