

**GEMEINDE MORBACH  
ORTSBEZIRK MERSCHEID**

**BEBAUUNGSPLAN  
MERSCHEID III – IN DER GRUB,  
2. ÄNDERUNG**

**SATZUNGS AUSFERTIGUNG**

Februar 2020

## **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)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), FNA 213-1, geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193)

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), FNA 213-1-2

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)**

Vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58), FNA 213-1-6

Zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

Vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), BS Rh-Pf 213-1

Zuletzt geändert durch Artikel 1 LandesG vom 18.6.2019 (GVBl. S. 112)

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**

Vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), FNA 791-9

Zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndG vom 15.9.2017 (BGBl. I S. 3434)

### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

Vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, Seite 283), BS Rh-Pf 791-1

geändert durch Artikel 3 G zur Änd. des LandesaufnahmeG, des LandesfinanzausgleichG und des LandesnaturschutzG vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

### **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung vom 31.1.1994 (GVBl. Seite 153), BS Rh-Pf 2020-1

Zuletzt geändert durch Artikel 37 G zur Änd. datenschutzrechtlicher Bestimmungen und anderer Vorschriften vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

# 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 Straßengradyente 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 FUL 3 („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 <sup>1</sup>
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	5.153 qm	54 %
Dorfgebiet MD 2+3 (GRZ 0,4)	2.660 qm	28 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.683 qm	18 %

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

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)**

#### **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in einheitlicher, schiefergrauer Farbgebung zulässig. Ebenfalls zulässig sind Zink-, Solar- und Grasdächer.

#### **Dachneigung**

**Die Dachneigung von einseitigen Pultdächern wird auf max. 15° begrenzt. Einseitige Pultdächer im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen in gleicher Richtung bestehen.**

#### **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**

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind. In diesen Fällen gilt eine Höhenbegrenzung von 2m.

#### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche, wenn die Geländeänderung dazu dient, das Baugrundstück an die Straßenhöhe anzugleichen. Ausgenommen sind auch notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Anlage von Eingangsbereichen, Zufahrten und Terrassen.

## **Begründung**

Der Bebauungsplan „Merscheid III – In der Grub“ wurde am 21.4.2006 rechtskräftig. Eine 1. Änderung, mit der die Verpflichtung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken gestrichen und stattdessen eine zentrale Rückhaltung vorgesehen wurde, erlangte am 16.10.2009 Rechtskraft.

Durch die jetzige 2. Änderung des Bebauungsplanes werden zum einen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ geändert und für die Erschließung der angrenzenden Bauflächen herangezogen und zum anderen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den zulässigen Dachformen angepasst. Darüber hinaus werden die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern flexibler gefasst.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird auch die rückwärtige Baugrenze für die Wohnbaugrundstücke südlicher der neu geplanten Erschließungsstraße geringfügig erweitert.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte die im Plangebiet liegenden Anbindungen der Wirtschaftswege an die Straße „In der Grub“ und „Dörrwieser Weg“ als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ fest. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden diese Abschnitte für eine flexiblere Erschließung der Baugrundstücke als Erschließungsstraße berücksichtigt. Zur Nutzung dieser Abschnitte für die Erschließung der Baugrundstücke ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die besondere Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ soll demnach künftig entfallen. Stattdessen wird der Abschnitt im Bereich der Straße „In der Grub“ als ‚Straßenverkehrsfläche‘ ausgewiesen. Beim Abschnitt im Bereich „Dörrwieser Weg“ wird die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsfläche von ‚Wirtschaftsweg‘ im Hinblick auf die hier festgesetzte Nutzungsart ‚allgemeines Wohngebiet‘ in ‚Verkehrsberuhigte Zone‘ geändert, so dass diese Abschnitte für eine flexiblere Erschließung der Baugrundstücke herangezogen werden können. Die Verkehrsflächen bleiben für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin nutzbar.

Eine vergleichbare Situation ergibt sich auch beim Wirtschaftswegeanschluss an die Haager Straße, für die derzeit noch keine bauliche Veränderung ansteht. Auch hier wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst und die Verkehrsfläche über die gesamte Länge der festgesetzten Bauflächen als ‚Straßenverkehrsfläche‘ ausgewiesen.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Festsetzungen zur Dachform**

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthielt gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung. Die Festsetzungen von Dachform und Dachfarbe wurden zur besseren Integration der Neubauten in das vorhandene Ortsbild in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan beschränkte die Dachform deshalb auf geneigte Dächer wohingegen Flachdächer durch diese Festsetzungen bislang ausgeschlossen waren. Zulässig waren bislang nur Sattel-, Walm- und Pultdächer.

Auf die Festsetzung der Dachform wird mit der Änderung des Bebauungsplanes künftig zugunsten der individuellen Baufreiheit verzichtet. Damit soll den Bauherren ein breiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Lediglich bei einseitig geneigten Pultdächern wird die maximale Dachneigung begrenzt, da man so überhohe Fassadenansichten vermeiden möchte. Bei

der Dacheindeckung soll wie im bisherigen Bebauungsplan weiterhin auf das ortstypische Schiefergrau zurückgegriffen werden.

### **Einfriedungen**

Gemäß bisherigem Bebauungsplan waren Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche über 0,7 m nur innerhalb lebender Hecken zulässig, um zwischen öffentlichem Straßenraum und den privaten Baugrundstücken einen fließenden Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen zu erreichen. An dieser Zielsetzung wird weiterhin festgehalten, allerdings soll den privaten Bauherren mehr Gestaltungsspielraum eröffnet werden. Aufgrund dessen wurde die Höhenbegrenzung auf 1,0 m erhöht und die Festsetzung konkretisiert. Hecken und Bepflanzungen bleiben von der Höhenbegrenzung weiterhin ausgenommen.

### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufgrund der starken Hangneigung enthält der bisherige Bebauungsplan bereits Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, um Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken auf ein notwendiges und für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß zu begrenzen. Im Bereich des Dörrwieser Weges soll zudem der offene Charakter des Talraumes zum Lenscherdbach erhalten und wesentliche Beeinträchtigungen durch massive, flächendeckende Aufschüttungen der Baugrundstücke ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen sahen vor, dass in bestimmten Fällen Ausnahmen zugelassen werden können, beispielsweise zur Anlage von Eingangsbereichen, Zufahrten, Terrassen oder zum Angleichen der Vorgartenbereiche an die Straße. Diese Ausnahmetatbestände sollen mit der Bebauungsplanänderung generell von den Festsetzungen ausgenommen werden, um den Bauherren eine flexiblere Gestaltung der Baugrundstücke in diesem stark hängigen Gelände zu ermöglichen und das Bauantragsverfahren zu vereinfachen. Massive, flächendeckende Aufschüttungen/Abgrabungen der Baugrundstücke sollen mit den Festsetzungen weiterhin verhindert werden.

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

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

Gemeindeverwaltung Morbach  
Morbach, den 18.2.2020

(Siegel)

(Andreas Hackethal)  
Bürgermeister