

# **GEMEINDE MORBACH ORTSBEZIRK MERSCHIED**



## **BEBAUUNGSPLAN MERSCHIED III – IN DER GRUB, 3. ÄNDERUNG**

**SATZUNGS AUSFERTIGUNG**  
MÄRZ 2024

## **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:**

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- den Rechtsgrundlagen
- der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit Legende
- den separaten textlichen Festsetzungen
- und den Verfahrensvermerken.

Die Begründung ist beigefügt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

**Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

**Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I Seite 1802)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.12.2022 (GVBl. Seite 403)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I Seite 2542)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.12.2022 (BGBl. I Seite 2240)

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) vom 6.10.2015 (GVBl. Seite 283)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.6.2020 (GVBl. Seite 287)

**Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. Seite 159)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2021 (GVBl. Seite 543)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) vom 17.5.2013 (BGBl. I Seite 1274)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I Seite 1792)

**Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.1.1994 (GVBl. Seite 153)**

zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.5.2023 (GVBl. Seite 133)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Morbach  
Morbach, den

(Dienstsiegel)

(Andreas Hackethal)  
Bürgermeister

### **Rechtsfolgen:**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ‚Merscheid III – In der Grub, 3. Änderung‘ werden für den vorliegenden Geltungsbereich nur Änderungen an den textlichen Festsetzungen und der damit verbundenen Nutzungsschablone des Ursprungsbebauungsplanes ‚Merscheid III – In der Grub‘ sowie der 1. und 2. rechtskräftigen Änderung vorgenommen.

Die geänderten Festsetzungen in der Nutzungsschablone ersetzen damit für den hier maßgeblichen Geltungsbereich diese Regelungen in der Ursprungsplanung. Die verbleibenden Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Abgedruckt sind im Folgenden nur die von der Änderung betroffenen textlichen Festsetzungen.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

#### **Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (FFB EG)**

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (FFOK EG) baulicher Anlagen darf nicht unter der Straßenoberkante (Mitte der Straße) 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.

*Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (FFOK EG) darf die in der Nutzungsschablone eingetragenen maximalen Höhen bezogen auf die Straßenoberkante der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.*

#### **Maximale Trauf- und Firsthöhe (TH max, FH max)**

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut, als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgelegt.

*Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen wird auf 4,50 m (über Fertigfußboden des Erdgeschosses) festgesetzt. Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes. Diese Höhe darf lediglich mit der Attika um maximal 0,50 m überschritten werden.*

Der First baulicher Anlagen (obere Dachbegrenzungskante eines geneigten Daches) darf maximal 9,50 m über der Fußbodenoberkante des Erdgeschossfertigfußbodens liegen.

## **Begründung**

### **Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich**

Der Gemeinderat Morbach hat in seiner Sitzung am 28.6.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Merscheid III – In der Grub, 3. Änderung‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

### **Anlass und Ziele der Planung**

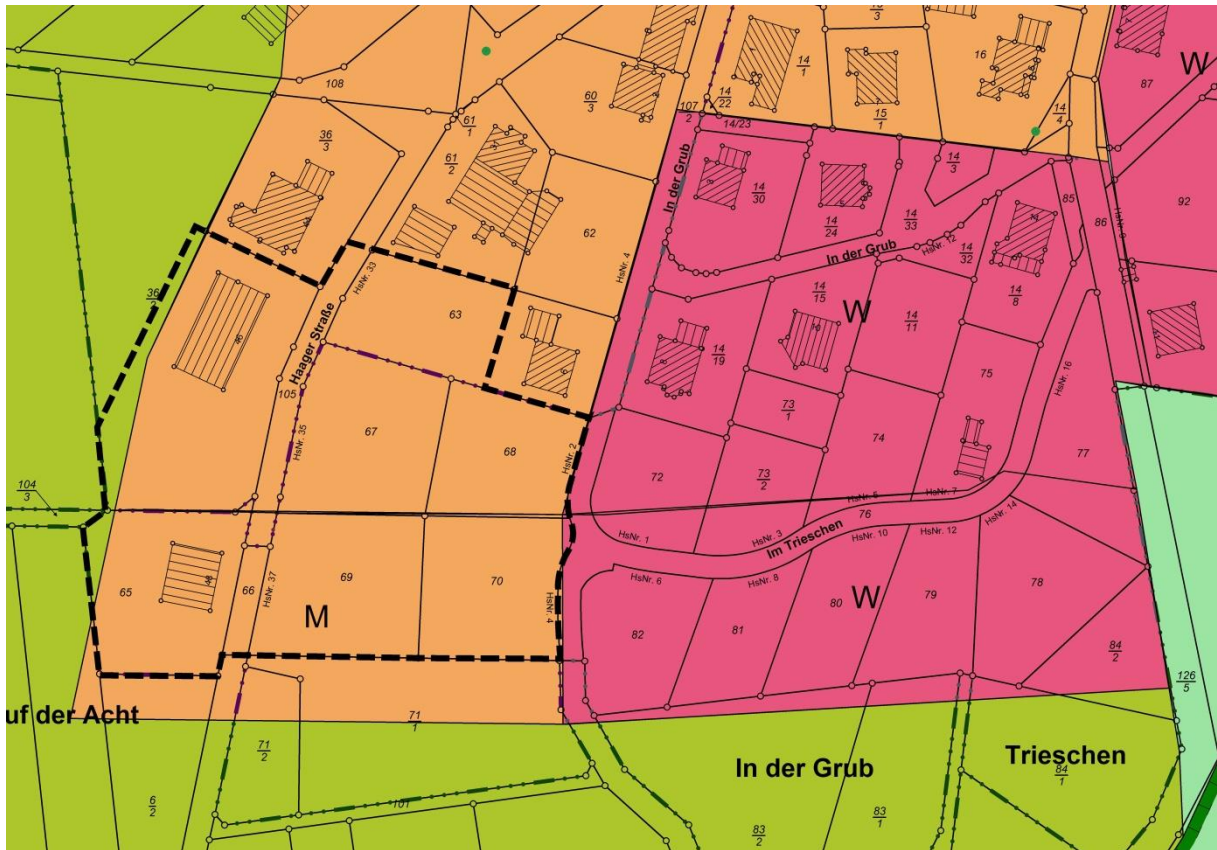
Der Bebauungsplan „Merscheid III – In der Grub“ zur Ausweisung von Wohnbauflächen wurde am 14.7.2006 rechtskräftig. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes trat am 16.10.2009, eine 2. Änderung am 21.2.2020 in Kraft.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf einen derzeit noch unbebauten Bereich im Westen des Bebauungsplangebietes, der als Dorfgebiet festgesetzt wurde. Aufgrund des dort sehr steilen Geländes soll durch die Änderung des Bebauungsplanes ein größerer Spielraum bei den Höhenfestsetzungen der Gebäude geschaffen werden. Da in diesem Teil noch keine Bauanträge genehmigt sind, besteht die Möglichkeit, diese Festsetzungen nochmals zu diskutieren und zu ändern. Das betrifft in erster Linie die festgesetzten Traufhöhen. Die versiegelbare Fläche bzw. die zulässige Grundfläche wird dadurch nicht verändert.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Änderungsplan kann gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

### **Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach sind im Geltungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Stand: 2003)

## Beschreibung des Plangebietes

### Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Merscheid und kann von Norden und Osten über das bestehende Straßensystem erreicht werden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich vom bestehenden Ortsrand nach Süden und grenzt im Süden an die freie Landschaft.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab.



Lage des Plangebietes

### **Derzeitige Nutzung im Plangebiet und er Umgebung**

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut, die Grundstücke westlich der Haager Straße sind landwirtschaftlich genutzt. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **Inhalte und Erläuterungen der Planung**

### **Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie sonstige Planungsrechtliche Regelungen**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Traufhöhe flexibler geregelt, um aufgrund des sehr steilen Gefälles einen größeren Spielraum im Hinblick auf die Gebäudehöhe zu ermöglichen. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.

Die maximal zulässige Traufhöhe war bislang auf die Straße bezogen. Für die talseitig der Straße gelegenen Grundstücke (Grundstücke, die von der Straße höhenmäßig abfallen) lag die maximale Traufhöhe bei 3,5 m über der Straße, für die bergseitig der Straße gelegene Grundstücke (Grundstücke, die von der Straße höhenmäßig ansteigen) bei 6,0 m über der Straße. Um einen größeren Spielraum bei der Höhenlage der Gebäude in dem sehr steilen Gelände zu ermöglichen, wird als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe künftig nicht mehr die Straße, sondern die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt und die Traufhöhe einheitlich auf



maximal 4,50 m über Erdgeschoss begrenzt. Bei Flachdächern darf die Attika die maximal zulässigen Traufhöhen um maximal 0,50 m überschreiten.

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird zudem für talseitig der Straße gelegene Grundstücke auf max. 0,50 m und für bergseitig der Straße gelegene Grundstücke auf max. 3,5 über der Straße festgelegt. An der festgesetzten Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen wird unverändert festgehalten.

Die versiegelbare Fläche wird durch die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung nicht erhöht.

## Natur und Umwelt

### Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist bereits als Dorfgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanänderung ermöglichen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bisher mögliche Maß hinausgeht. Durch die vorliegende Änderung wird auch keine Mehrversiegelung ermöglicht. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf einen Fachbeitrag Naturschutz wurde deshalb verzichtet.

## Verfahren und Rechtsfolgen

### Verfahren

Der Änderungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

### Rechtsfolgen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden nur Änderungen an den textlichen Festsetzungen und der damit verbundenen Nutzungsschablone vorgenommen. Die 3. Änderung ersetzt die Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 1. und 2. rechtskräftigen Änderung nur für die hier aufgeführten Festsetzungen. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten weiterhin.

## Hinweise zur Realisierung

### Radonprognose

Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 26.7.2022, ist in Rheinland-Pfalz keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten § 121 StrlSchG erforderlich.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ,Was sind Radonvorsorgegebiete?“, entnommen am 26.7.2022

„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.“<sup>2</sup>

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2022 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 21.4.2023 durch Veröffentlichung in der ‚Morbacher Rundschau‘.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.4.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 2.6.2023.

### 4. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.4.2023 durch Bekanntmachung in der ‚Morbacher Rundschau‘.

### 5. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.5. bis zum 2.6.2023 aus.

### 6. Prüfung der Stellungnahmen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.7.2023 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 7. Beschluss des Bebauungsplanes:

---

<sup>2</sup> <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten?‘, entnommen am 26.7.2022

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 18.7.2023 als Satzung beschlossen.

**8. Ausfertigung:**

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

**9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung in der ‚Morbacher Rundschau‘.

.....  
**(Andreas Hackethal) Bürgermeister**

**Dienstsiegel**