Ortsgemeinde Mörschied
Verbandsgemeinde Herrstein
Landkreis Birkenfeld

Bebauungsplan "Auf der Treib"
2. Änderung

Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Mörschied

Berres
Ingenieurgesellschaft mbH
Am Südhang 22
55469 Riegenroth

www.berres-ingenieure.de
info@berres-ingenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS:

INHALTSVERZEICHNIS: 2
TEXTFESTSETZUNGEN 3
Planungsbeitrag. 3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 3
1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO 3
1.1.2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO) 3
1.2.1 Grundflächenzahl 3
1.2.2 Geschoßflächenzahl 4
1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse 4
1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) 4
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO) 5
1.3.1 Offene Bauweise 5
1.3.2 Baugrenze 5
1.3.3 Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO 5
1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 5
1.4.1 Erschließungsstraße 5
1.4.2 Fußwege 5
1.4.3 Wirtschaftsweg 6
1.5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 6
1.5.1 öffentliche Grünflächen 6
1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 6
1.6.1 Pflanzenauswahl 6
1.6.2 private Freiflächen 6
1.6.3 Vorgärten 6
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 7
1.8 Kompensationsmaßnahmen 7
1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB 8
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 8
2.1.1 Dachformen und Dachneigung 8
2.1.2 Materialien im Dachbereich 8

TEXTFESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden, in den jeweils aktuellen Ausgaben, verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfiG)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Die in§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gern. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

1.2.2 Geschoßflächenzahl

Auf Grundlage von § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) in den Wohngebieten auf maximal 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet verzichtet.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugspunkte:

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die unveränderte Geländeoberfläche in der Mitte der jeweiligen Fassade.

<u>Mischgebiet</u>

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die unveränderte Geländeoberfläche gemessen von der rückwärtigen Geländeoberfläche in der Mitte der straßenabgewandten Fassade.

<u>Traufhöhen</u>

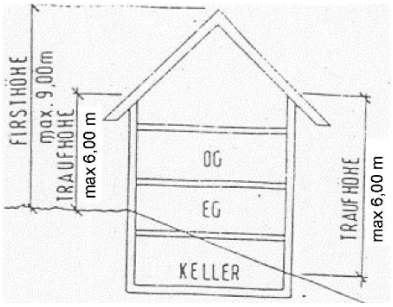
Die jeweilige Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (Hausgrund) und der Schnittlinie zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und Oberfläche Dachhaut (Traufe).

Die Traufhöhen dürfen im WA 6,0 m nicht überschreiten.

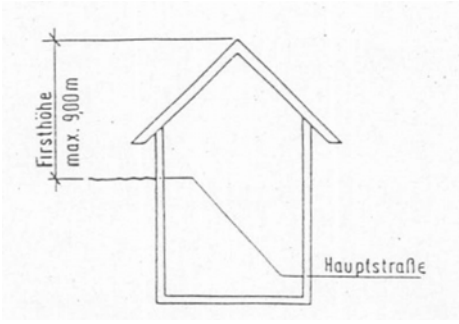
<u>Firsthöhen</u>

Die Firsthöhe wird entsprechend der Skizze gemessen zwischen dem bergseitigen Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (Hausgrund) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf maximal 9,0 m festgesetzt.



max. Firsthöhe in WA



max. Firsthöhe in MI

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise

In den Baugebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.3.3 Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im hinteren Bereich (straßenabgewandten Seite) des Grundstückes sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen von Satz 1 sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Kleinkinderspielgeräte u.ä..

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.4.1 Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.

1.4.2 Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Fußwege herzustellen.

1.4.3 Wirtschaftsweg

Der festgesetzte Wirtschaftsweg dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

1.5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.5.1 öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

Auf den Grünflächen, die als Verkehrsgrün dienen, sind hochstämmige Laubbäume mit einer bodendeckenden Unterpflanzung bis max. 0,8 m Höhe (Stauden oder bodendeckende Gehölze) anzupflanzen.

Kleinkinderspielplatz

Der auf der öffentlichen Grünfläche im Gebiet vorgesehene Kleinkinderspielplatz ist mit einer Randbepflanzung aus Obstgehölzen und Obststräuchern, ergänzt durch standortgerechte und ungiftige Laubgehölze (z.B. Hasel, Holunder, Rose, etc.) zu versehen.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.6.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.

1.6.2 private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

1.6.3 Vorgärten

Im Geltungsbereich sind 50% der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen. Alternativ können auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten gepflanzt werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

KF1

Auf der in der Planzeichnung mit Planzeichen 13.1 PlanzV (KF1) festgesetzten Fläche ist alle 2,25 qm ein Strauch oder ein Baum 2. Ordnung anzupflanzen. Zusätzlich ist alle 20 m ein Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als mehrreihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Es sind Pflanzen der Liste 1 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen, unterschiedliche Pflanzdichten und -arten, Pflanzgruppierungen etc. gegliedert und aufgelockert werden.

KF2

Auf der in der Planzeichnung mit KF 2 gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 4-reihiger Gehölz- streifen als Rasterpflanzung (Raster 1,5 m x 1,5 m) anzupflanzen. Dabei sind Sträucher und Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden.

KF3

Die Fläche KF3 dient der Sammlung von anfallenden Oberflächenwasser sowie der Eingrünung des Siedlungskörpers in die Landschaft. Auf der Fläche ist ein Graben/Muldensystem herzustellen und zu unterhalten. Die Randbereiche sind mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Die Pflanzungen sollen durch Einbuchtungen, unterschiedliche Pflanzdichten und -arten etc. gegliedert und aufgelockert werden.

Beiden Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

KF4

Auf der Fläche KF4 ist je 200 qm Fläche ein Obsthochstamm (Mindeststammumfang 14-16 cm gemessen einen Meter über Erdreich) vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.

Fußwege

Die im Plan festgesetzten Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

1.8 Kompensationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan mit KF gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

LR1

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen LR1 dienen zur Ableitung von gesammelten unverschmutzten Niederschlagswasser. Die Ableitungsgräben sind zu begrünen und zu unterhalten.

LR2

Die in der Planzeichnung mit LR2 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser zu belasten. Das Leitungsrecht ist in einer Breite von 2 Metern von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) Bau GB i.V.m. § 88 (6) LbauO)

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

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Hauptgebäude mit Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächern sowie Flach- oder Pultdächer zulässig.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 0° und 50°

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind nur dunkelgetönte Dachmaterialien zu verwenden. so z. 8. dunkelrot, dunkelbraun, schiefergrau und schwarz.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Funde

Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden

Grenzabstände von Pflanzen

Für Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten§§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Drainage- und unverschmutztes Oberflächenwasser

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse wurden im Rahmen eines Gutachtens vom Ing. Büro Geo-Plan untersucht. Danach ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das unverschmutzte Oberflächenwasser (z. B. Dach- und Drainagewasser) auf den Baugrundstücken in naturnah gestalteten Mulden gesammelt (Verdunstung) oder/und in Zisternen gespeichert (Brauchwassernutzung) werden.

Empfohlen wird ein Rückhaltevolumen von 3 m³ pro 100 m² Dachfläche.

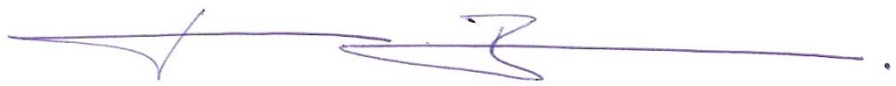
<u>Historie:</u>

Textfestsetzungen der Urfassung, aufgestellt von
WSW & Partner GmbH, Kaiserslaustern, Dezember 1996

Textfestsetzung der 1. Änderung
Keine Änderungen am Text, sondern lediglich im Planwerk und der Begründung.

Textfestsetzungen der 2. Änderung aufgestellt von:

Berres Ingenieurgesellschaft mbH



Heinz Berres
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer