

Bebauungsplan "Wiesenstraße / Haßelweg, 3. Änderung" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Mörlen, Gemarkung Mörlen, Flächen aus der Flur 2 und 8 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und des § 86 Abs. 1, Ziffer 1-3 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)

### Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB § 9 Abs. 1, Ziff. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

---

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) wird das Bebauungsplangebiet "Wiesenstraße / Haßelweg" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse (II) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare  
Grundstücksflächen.

---

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen -- . -- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes  $> 40 \%$  der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von  $40 \%$  bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und  
Garagen

---

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

#### § 9, Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

---

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

#### § 9, Abs. 1, Ziffer 15: Grünflächen

---

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern in den grundstücksangrenzenden Bereichen überwiegend entlang der Verkehrsfläche werden teilweise als öffentliche Grünflächen (Ö Gr = öffentliche Grünfläche) und teilweise als private Grünfläche (PGr = private Grünflächen) festgesetzt.

#### § 9, Abs. 1, Ziff. 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

---

- Ausgleichsmaßnahmen -

Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze müssen mit

versickerungsfreundlichem Material (z.B. wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit Rasenfugen usw.) hergestellt werden.

Fußwege sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenwege usw.).

**§ 9, Ziff. 25 a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen**

---

- a) Für die Anlage von Grünanlagen kommen ausschließlich heimische Laubgehölze zur Verwendung (siehe Pflanzenliste, Anlage 1).
- b) Versiegelte Fläche (Parz. 426/10) ist zu entsiegeln und zu rekultivieren.
- c) Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften (1-2 Mahd/Jahr, keine Düngung, Mahdgut abfahren)
- d) Der Bestand an heimischen Laubgehölzen ist zu sichern (bes. Eiche). Der Wurzelraum auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m darf nicht versiegelt werden.
- e) Es erfolgt eine links- und rechtsseitige Bepflanzung des Straßenraumes sowie eine zusätzliche Bepflanzung des Mittelstreifens mit heimischen Gehölzen (siehe Pflanzenliste Anlage 1).
- f) Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ist ein Laubbaum I. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

## § 9, Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

---

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung PlanzV festgelegt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem.  
§ 9, Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO

§ 86, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung  
baulicher Anlagen

---

a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer  
auszubilden.

Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen  
einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls  
zulässig.

b) Die Dachneigung muß mindestens 15° betragen.

Mörlen, im Januar 1995  
Ortsgemeinde Mörlen

- Grahn -  
Ortsbürgermeister

## Anlage 1

### Pflanzenliste

#### a) Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

#### b) Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Chin. Wildbirne	Pyrus callengana "Chanticleers"

#### c) Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus