



**Planeo**  
Ingenieure

Gesellschaft für technische  
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



**Ortsgemeinde Mörlen**  
Verbandsgemeinde Bad Marienberg  
Westerwaldkreis

## **4. Änderung Bebauungsplan „Wiesenstraße – Haselweg“**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### **Textfestsetzungen**

**Schlussfassung**  
zum Satzungsbeschluss vom 15.03.2019

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Allgemeines Wohngebiet**" [WA] nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** beträgt zwei [II].

### 3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur **Einzelhäuser [E]** und **Doppelhäuser [D]** zugelassen.

#### Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3 und 5) BauNVO)

#### 4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

#### 4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.

### 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

### 6. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

### **1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)**

Im gesamten Plangebiet ist nur das geneigte Dach in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig, ausgenommen sind Nebengebäude und Garagen.

## **III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **1. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

#### **Vermeidungsmaßnahme V1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Während der Erschließung der Grundflächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

### **2. ERSATZMASSNAHMEN**

#### **Ersatzmaßnahme E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(Gemarkung Mörlen, Flur 2, Parzelle 191 tlw.)

Anpflanzung von 4 Stck. hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen als Baumreihe. Die Bäume sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege alle 5-7 Jahre fachgerecht zu schneiden. Die Wiese ist zweimal jährlich Anfang Juli und Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

## **IV. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN**

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wiesenstraße/Haselweg festgesetzte Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB der neu herzustellenden Verkehrsfläche zu 100% zugeordnet.

## **V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. HINWEISE ZUM BAUGRUND**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

### **2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

### **3. EMPFEHLUNG ZUR NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Bewässerung der Gärten oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

### **4. EMPFEHLUNG ZUR BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN**

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

## 5. PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuß		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

### Mindestqualitäten:

Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm

Heister: 2 x v., o.B., 200 - 250 cm

leichte Heister: 1 x v., o.B., 100 - 150 cm

Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm

Leichte Sträucher: v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

### Obstbäume:

Danziger Kantapfel

Jakob Lebel

Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne

Gute Graue

Gute Luise

Hauszwetschge

Weitere Sorten in:

Sortenempfehlung Streuobstanbau RLP, 2005

Sortenliste für den Streuobstanbau in RLP,

2002, NABU