

Bebauungsplan " Auf der Lehmkaute " für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde
Mörten, Gemarkung Mörten, Flächen aus der Flur 1, 4 + 12, gemäß § 9
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL. I. S. 2141) zuletzt geändert
durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBL. I. S. 1950) gemäß § 24 der
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153) zuletzt
geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBI. S. 171) und gemäß
§ 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365),
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL. S. 132)

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

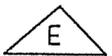
§ 9 Abs. 1 Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

- 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 " Auf der
Lehmkaute" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine
Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei 1 Vollgeschoss festgesetzt.

- c) Die Zahl der Vollgeschosse (1) wird gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO festgesetzt.
- d) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlage zwingend als Höchstgrenze festgesetzt:
Die Firsthöhe ist auf max. 10,50 m ab Oberkante Bodenplatte festgesetzt.

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

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser  zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen --- gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 550 m² festgesetzt.

§ 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.

Ausgenommen sind bei a) und b) alle Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 5: Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf, insbesondere sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Sichtdreiecke müssen mit je einem hochstämmigen Baum bepflanzt werden.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 12: Versorgungsflächen

Versorgungsflächen im Plan sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 15: Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden als öffentliche Grünflächen (ÖGR = öffentliche Grünfläche) festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 16: Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Flächen für den Ablauf des Oberflächenwassers – Speicher-Kaskaden-System sowie die Flächen für die Oberflächenwasserpufferung – und versickerung sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Drainagen dürfen nicht an Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

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

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsmaßnahmen + Ausgleichsflächen (A) -

§ 9 Abs. 1, Ziffer 21: Leitungsrecht

Die mit Leitungsrechten, zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Marienberg , zu belastenden Flächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Ausgleichsmaßnahmen

- Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in die Regenwasseranlagen zu leiten, die auf den Grundstücken liegen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das offene Muldensystem (Speicher-kaskaden) im Baugebiet anzuschließen.
- Terrassen dürfen versiegelt werden, aber das abzuleitende Oberflächenwasser soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden (über die belebte Bodenzone).
- Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Ökopflaster zu gestalten.
- Das Bebauungsgebiet wird an ein geplantes Trennsystem angeschlossen werden.
- Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 auszubilden und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

Ausgleichsfläche A1 (Grünstreifen mit Speicher – Kaskaden – System)

Gemarkung Mörlen
Flur-Nr. 1 + 4

Zustand: Die Flächen werden derzeit größtenteils als Wiesenfläche genutzt.

Maßnahmen: Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch ein System zur flächigen Abflußvermeidung und Dämpfung über offene, naturnah gestaltete Mulden (Speicher-kaskaden). Die Anlage der Mulden erfolgt auf einer Breite von 4 - 5 m. Sie sind mit einer bodenständigen Landschaftsrasen- Mischung sowie mit Laubgehölzen zu begrünen (je lfd. 10 m 1 großkroniger Baum, jeweils versetzt rechts und links der Mulde sowie je lfd. 5 m eine 3-5 zählige Strauchgruppe). Die Muldengrundstücke sind extensiv zu pflegen.

Ziel: Mit der Festsetzung dieses Grünstreifens mit Speicher-Kaskaden soll der ländliche Siedlungscharakter der Gemeinde Mörlen gesichert werden, sowie eine bessere Durchgrünung des Wohngebietes erreicht werden.

Ausgleichsfläche A2

Gemarkung Mörlen

Flur 12

Flurstück Nr. 881/4 (Teilstück) ca. 10.650,00 m²

Flurstück Nr. 882/1 (Teilstück) ca. 7.444,44 m²

Zustand: Flurstück 881/4
Wiesen und Weiden mittlerer Standorte (extensiv genutzt, teils Brachwiesen)
Vom Weg ab liegen in 5 Reihen Abfälle von Grünschnitt (sog. Bentjeshecken) aufgeschichtet. Darin befinden sich Pflanzungen von Einzelbäumen. Daran schließt sich eine Wiesenfläche an, die Magerkeitszeiger aufweist, z. B. Rotschwingel (*Festuca rubra*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*).

Danach schließt eine Wildackerfläche an, die vor kurzer Zeit (Herbst) gemäht wurde.
(Ackerkratzdistel – *Cirsium arvense*)
(Sumpfkatzdistel – *Cirsium palustre*)

Im Anschluß daran beginnt das Flurstück 882/1. Hier sind z.T. Bereiche mit 24er Charakter (Feuchtbereiche) anzutreffen. Ansonsten magere Bereiche wie vor, Brachflächen.

Maßnahmen/

Nutzung: Entfernung der Grünablagerungen sowie der Einzelbaumpflanzungen zugunsten der Entwicklung von Magergrünland.

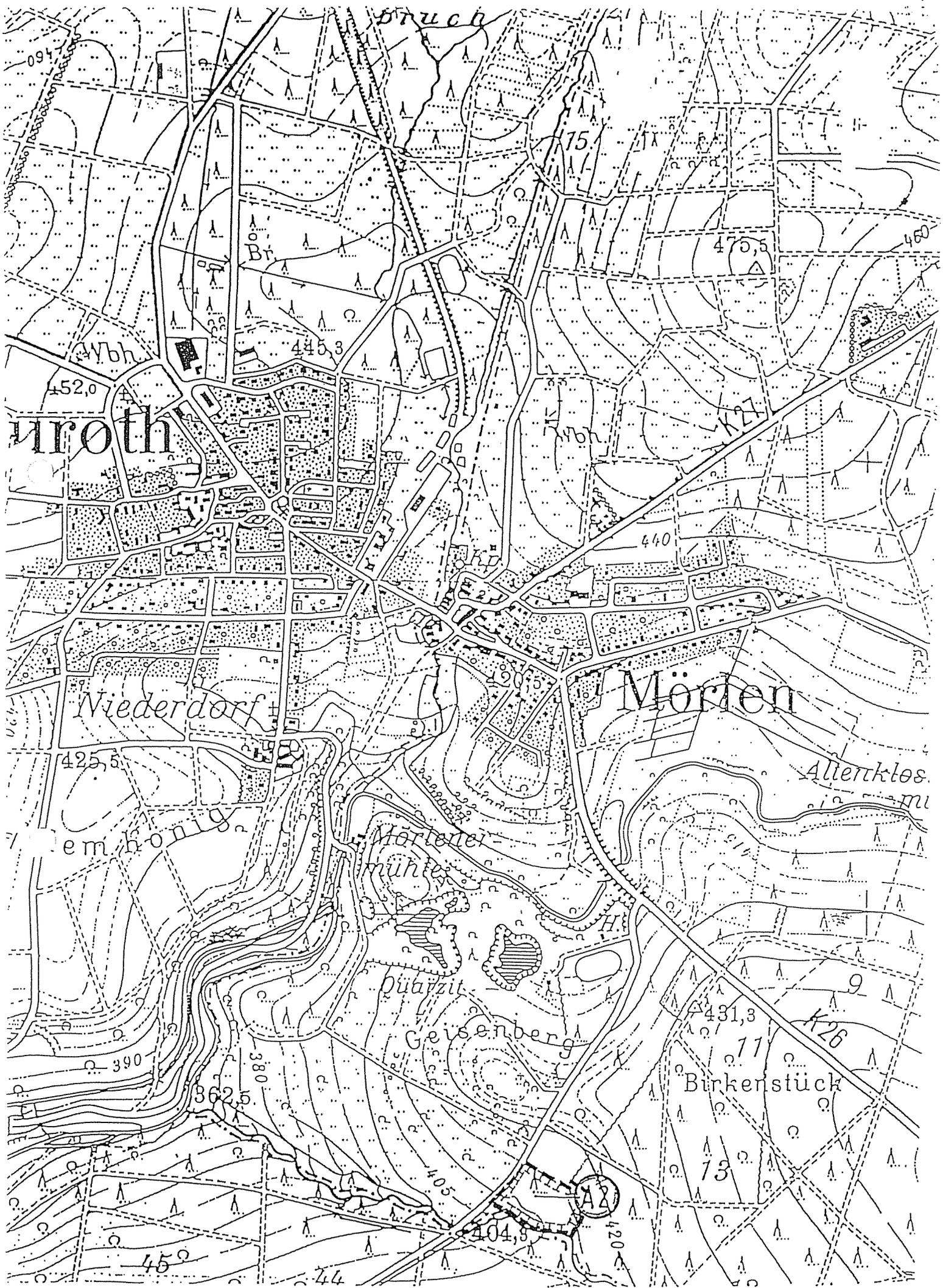
Schonende Beweidung der Flächen und der anschließenden Grünflächen mit Schafen (ab April).

Wildackerfläche im Juni mähen, Mahdgut abräumen und im Herbst eine Nachbeweidung vorsehen.

Die Feuchtbereiche sollten alle 5 Jahre per Hand entbuscht werden.

Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, sowie Einsatz von Dünger, um den Erhalt der charakteristischen Pflanzengesellschaften sicherzustellen, bzw. zu fördern.

Ziel: Ziel ist Erhalt und Entwicklung magerer Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Magerwiesen- und weiden sind bestandsgefährdet durch Nutzungsintensivierung oder wie hier, durch Nutzungsaufgabe und Umbruch in Ackerland.
Durch eine Wiederaufnahme von Bewirtschaftungsmaßnahmen



Flächenbilanz „ Auf der Lehmkaute „

OG Mörlen

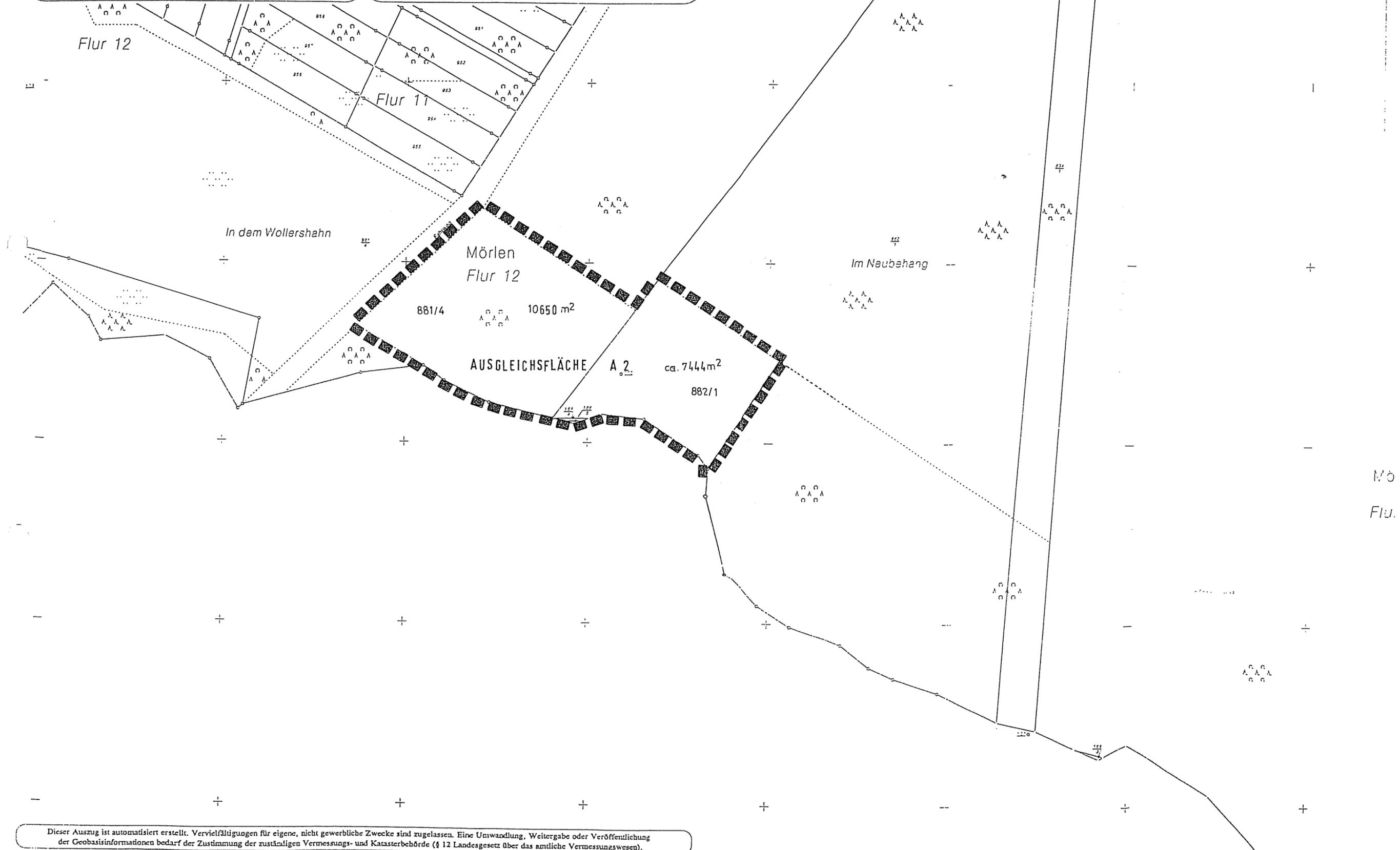
Gesamtes Plangebiet	43.180,18 m ²
Neue Straßenfläche	4.062,90 m ²
Bestehende Straße (bestehender Wirtschaftsweg 658,95 m ² und Kirchstrasse 465,16 m ²)	1.124,11 m ²
Wirtschaftsweg neu nicht versiegelt	461,08 m ²
Bereits bebaute Wohnbauflächen, sowie direkt zu bebauende Flächen	9.038,08 m ²
Neue Wohnbauflächen x GRZ 0,25	23.554,88 m ² 5.888,72 m ²
(zu berechnen mit GRZ 0,25 + 0,125, da nach der Baunutzungsverordnung die Bebauung eines Grundstückes um die Hälfte des GRZ Wertes erhöht werden kann). x GRZ 0,25 + 0,125 = 0,375	8.833,08 m ²
Öffentliche Grünflächen (ÖGR)	
Kaskaden – Grün (A1) /Sonstige Grünflächen	4.883,65 m ²
Grünflächen ohne Ausgleichscharakter	565,45 m ²
<u>Neu versiegelte Flächen ausgleichen</u>	
Wohnbauflächen	8.833,08 m ²
Straßenfläche (4.062,90 – 1.124,11 m ²)	2.938,79 m ²
ergibt	11.771,87 m ²
<hr/>	
Ausgleichsfläche A1	5.449,10 m ²
Ausgleichsfläche A2 (Flur 12, Teilstück 881/4) (Flur 12, Teilstück 882/1)	10.650,00 m ² 7.444,64 m ²

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Liegenschaftskarte -
Erstausfertigung
Auszug nicht im Originalmaßstab

Westerburg, 30.04.2002
Ungefäher Maßstab 1: 2000
Antrag-Nr. KB

Landkreis Westerwaldkreis
Gemeinde Mörlen
Gemarkung Mörlen
Flur 12 Rahmenkarte 46.2117C

Vermessungs- u. Katasteramt Westerburg
unbeglaubigt



Dieser Auszug ist automatisiert erstellt. Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke sind zugelassen. Eine Umwandlung, Weitergabe oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die versiegelten Strassen- und Wohnbauflächen werden im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen, da die Wertigkeit der Ausgleichsflächen teilweise schon sehr hochwertig ist.

Strasse : Der Versiegelung der Straße von 2.938,79 m² wird die Ausgleichsfläche 1 zugeordnet (5.449,10 m²). Der Rest von 428,48 m² geht prozentual zur Ausgleichsfläche A2.

Wohnbauflächen : Der Versiegelung der Wohnflächen von 8.833,08 m² wird prozentual der Ausgleichsfläche A2 zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a + b : Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

- a) Entlang der Erschließungsstraße erfolgt alle 25 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung.
- b) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 1- halb bis höchstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zur Erzielung eines ländlichen Siedlungscharakters als Hausbaum zwischen Erschließungsstraße und Hausfront zu pflanzen. Die restlichen Bäume müssen einen Pflanzabstand von mind. 7 m zum Hausbaum einhalten.
Die Grundstücke, die an die freie Landschaft grenzen, müssen, um einen geschlossenen Grüngürtel zur freien Landschaft zu schaffen, je lfd. 10 m einen großkronigen Laubbaum pflanzen und je lfd. 2 m einen Strauch.
- c) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1). Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen. DIN 18916 muß eingehalten werden.
- d) Im Bebauungsplan gekennzeichnete Gehölze sind zu erhalten. Hierbei dürfen Flächen unter Kronenbereichen nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden. Die vorgenannten Bereiche sind daher vor Baubeginn auf geeignete Weise wirksam zu schützen.

Anlage 1

Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendeten Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und versetzende Maßnahmen in Bebauungsplangebiet „Auf der Lehmkaute“ der Ortsgemeinde Mörlen gem. § 9 (1) Ziffer 25a + b BauBG.

a) Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus petraea
Vogelkirche	-	Prunus avium
Winterlinde	-	Tilia cordata
Walnuß	-	Juglans regia

b) Bäume 2. Ordnung

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre

c) Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Besenginster	-	Sarothamnus scoparius
Schneeball	-	Viburnum opulus
Johannisbeere	-	Ribes sanguineum

d) Wandbegrünung

Efeu	-	Hedera helix
Geißblatt Arten	-	Lonicera spec.
Schlingknöterich	-	Polygonum aubertii
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Dreilappiger Wein	-	Parthenocissus tricuspidata

e) Bodendecker

Efeu	-	Hedera helix
Rosen-Arten	-	Rosa spec.
Spierstrauch-Arten	-	Spiraea spec.
Potentilla-Arten	-	Fingerstrauch

f) Obstbäume

Apfel-Sorten	z. B. Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten	z. B. Gellerts Butterbirne
Kirschen-Sorten	z. B. Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen-Sorten	z. B. Hauszwetsche

Hinweis zu Sortimentsgrößen

Hochstamm/ Stammbüsche: 3 x v. 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v. 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v. 60/100

Leichte Heister: 1 x v. 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v. 70/90 (Schw. Holunder, Schneeball)

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 Walmdach auszubilden. Sattel – oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigungen sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 20° - 45° betragen. Nebengebäude sind mit flachgeneigten oder Flachdächern zulässig.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- c) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Aussenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, in Sichtdreiecken 0,80 m.
- f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen - oder Interwallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Normurkunde mit dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten sowie die Einhaltung des für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens wird hiermit bezeugt.

Ortsgemeinde Mörlen

Funken-Haubrich
Ortsbürgermeisterin