



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Ortsgemeinde Mörlen
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

Bebauungsplan
„Kirchweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B4)

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 18.12.2020

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.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*), Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*), Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) und Nr. 3 (*Anlagen für Verwaltungen*) genannten Arten von Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (*Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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], Geschößflächenzahl [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.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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

Die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind geschlossene Garagen nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Bei der Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

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

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

6. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ sind Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke sowie die hierzu notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet [WA] sind **pro Gebäude maximal drei Wohnungen [3 Wo]** zulässig.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz), auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

Vermeidungsmaßnahme V2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Zerstörung oder Funktionsbeeinträchtigung besetzter Vogelnester ist der Abriss von Gebäuden außerhalb der Hauptbrutzeit und unter Berücksichtigung des Fledermausschutzes im Zeitraum 1. November bis 20. Februar zu beginnen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der vorhandenen Gebäude dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

Vermeidungsmaßnahme V3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind vor Beginn der Rodungs- bzw. Gebäudeabbrissarbeiten Altbäume bzw. Gebäude mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf besetzte Fledermausquartiere zu untersuchen. Nicht besetzte, aber quartierfähige Hohlräume sind dann zu schließen, um Quartierbesetzungen zu vermeiden. Gegebenenfalls vorhandene Individuen sind im Rahmen einer Rettungsumsiedelung durch eine fledermauskundliche Fachkraft zu entnehmen und an geeignetem Standort auszusetzen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum vorgreifenden Ersatz der durch Gebäude- und Baumhöhlenverluste entstehenden Nistplatzverluste sind 6 Vogelnistkästen verschiedener Bautypen (3 Höhlenkästen, 3 Halbhöhlenkästen) im Umfeld des Projektstandortes (bis max. 300 m Umkreis) spätestens zu Ende des Winterhalbjahres vor Beginn der Rodungs-/Abrissarbeiten anzubringen. Das Anbringen der Kästen hat in Abstimmung oder Anleitung einer fledermauskundlichen Fachkraft zu erfolgen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.

8.3 Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahme G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung im Bereich des Kulturdenkmals „Laufbrunnen“ mit G1 gekennzeichneten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

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 keine weiteren Festsetzungen getroffen.

III. 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 oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist der Netzbetreiber sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Sollten die Kabelanlagen im Zuge der Planungs- und/oder Bauphase verändert werden müssen, ist mit der Telekom frühzeitig zu unterrichten. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Leidig, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: Thomas.Leidig@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Seibert, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

4. HINWEISE ZU BAUVORHABEN IM BEREICH DES NAUROTHER BACHES

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Naurother bach (Gewässer III. Ordnung). Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen im 10 m-Bereich des Gewässers bedürfen nach § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigungsfähigkeit hängt vom Einzelfall ab. Es wird grundsätzlich empfohlen, den 10-m-Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und Geländeauffüllung freizuhalten. Gärtnerische Nutzung kann zugelassen werden.

5. HINWEISE ZU BERGBAU / ALTBERGBAU

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchweg“ liegt im Bereich des auf Eisen, Braunkohle und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Eisenkaute“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Die Unterlagen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daher besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.