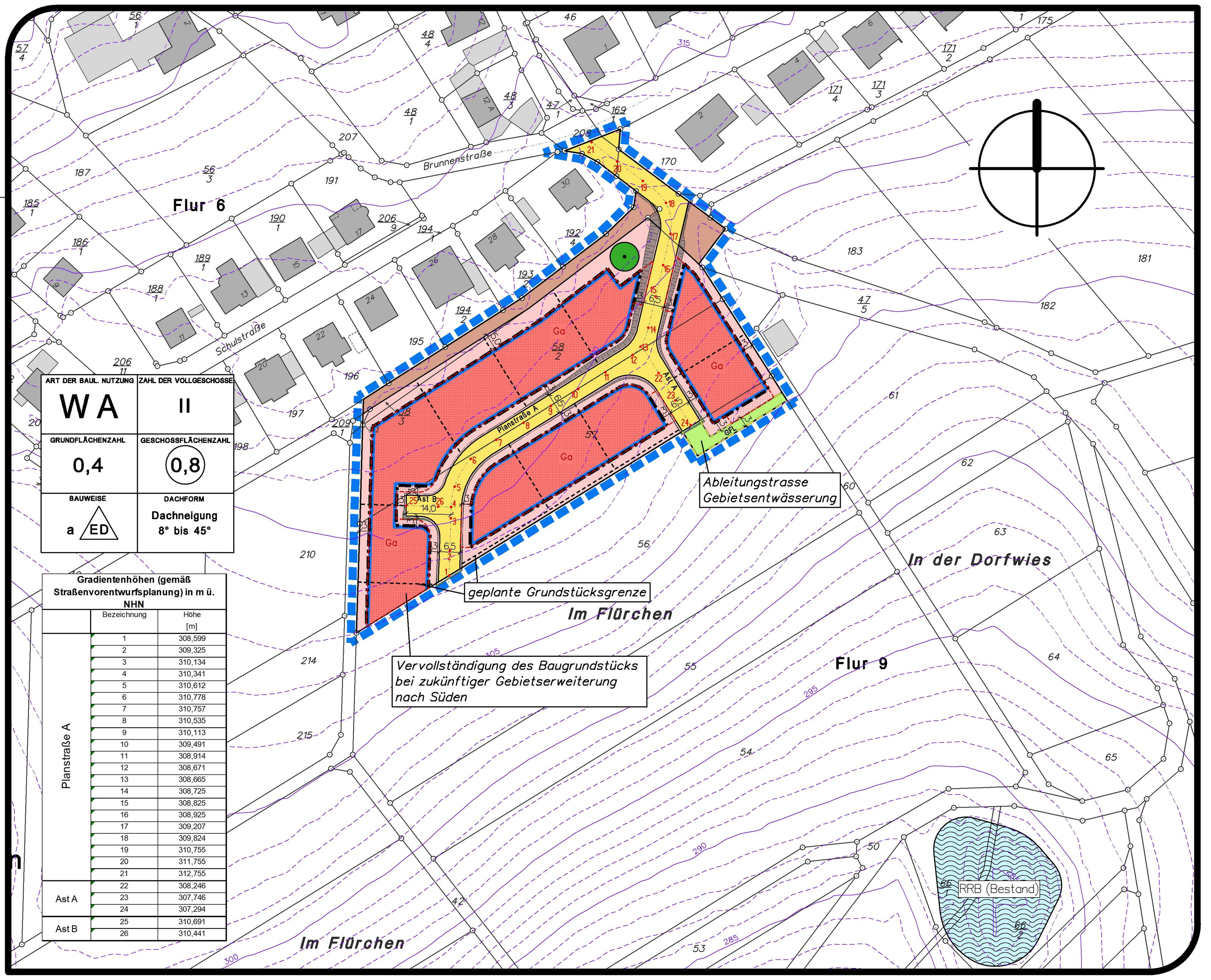
BEBAUUNGSPLAN "IM FLÜRCHEN" ORTSGEMEINDE MORSHAUSEN VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRHEIN M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

WA	= Allgemeine Wohngebiete; überbaubare Grundstücksfläche; nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) max.
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
a	abweichende Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Wirtschaftsweg
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Öffentliche Grünfläche
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	empfohlene Grundstücksgrenze
365	Höhenschichtlinien z.B. 365 m üNN.
	Flurgrenze
Ga	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
	Erhaltung: Bäume
	Straßenachse
z.B. 1	Gradientenpunkt

1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

1.1 **BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 **ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)**

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.

1.3 **UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 **GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4

2.2 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8

2.3 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

TEXTFESTSETZUNGEN

2.4 **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**

Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. *Geneigte Dächer mit einer Dachneigung >8° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

   a. *Für die Baugrundstücke mit* ***bergseitiger*** *Erschließung gilt:*
   - *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
   - *Firsthöhe: maximal 10,00 m*

   b. *Für die Baugrundstücke mit* ***talseitiger*** *Erschließung gilt:*
   - *Traufhöhe: maximal 7,50 m*
   - *Firsthöhe: maximal 11,00 m*

II. *Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):*

   a. *Für die Baugrundstücke mit* ***bergseitiger*** *Erschließung gilt:*
   - *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
   - *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m*

   b. *Für die Baugrundstücke mit* ***talseitiger*** *Erschließung gilt:*
   - *Traufhöhe: maximal 7,50 m*
   - *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 9,50 m*

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der ***obere Maßbezugspunkt*** *wird wie folgt gemessen:*

- *Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First),*
- *Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*
- *bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)*

Als ***unterer Maßbezugspunkt*** *gilt:*

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

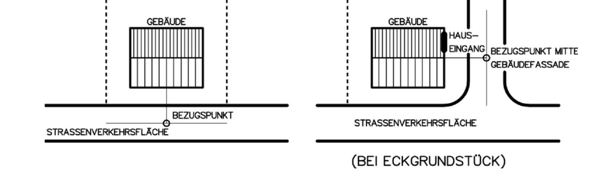


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

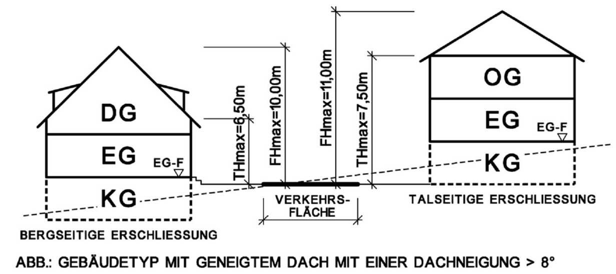


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 8°

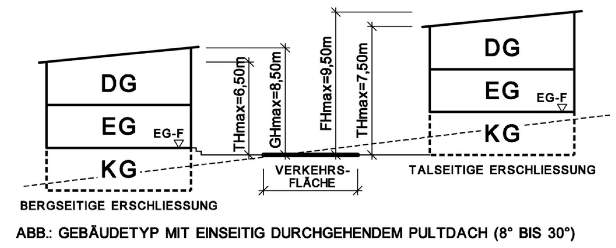


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHENDEM PULTDACH (8° BIS 30°)

Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

3 **BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,50 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 25,00 m

4 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

5 **FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 **NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 **FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

8 **VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

9 **KOMPENSATIONSMASSNAHMEN IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

9.1 **ENTWICKLUNG EXTENSIVEN GRÜNLANDS IM BEREICH DES EHEMALIGEN SPORTPLATZES**

Die Fläche des Ordnungsbereichs A (Gemarkung Morshausen, Flur 7, Flurstück 4 teilweise) ist als artenreiches, extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

<u>Herstellungs- und Pflegehinweise</u>: Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch eine zweimalige Mahd pro Jahr erreicht. Zusätzlich ist an lückigen Stellen unterstützend Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 7 „Rheinisches Bergland" zu verwenden. Hier sind Saatgutmischungen zu nutzen, die der Zusammensetzung einer Glatthaferwiese entsprechen. Bei der Mahd ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Ende Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie auf den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

9.2 **ENTWICKLUNG EINER STREUOBSTWIESE IM GEMARKUNGSBEREICH „BRÄSCHWALD"**

Die Fläche des Ordnungsbereichs B (Gemarkung Morshausen, Flur 2, Flurstück 108 teilweise) ist als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dafür sind die bereits vorhandenen 14 Nussbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zusätzlich sind auf der Fläche mindestens 10 weitere hochstämmige Obstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Weitere Nussbaumpflanzungen sind nicht zulässig.

<u>Herstellungs- und Pflegehinweise</u>:

Die Pflanzqualität der Neupflanzungen ist wie folgt zu wählen: Hochstamm, STU 12/14 cm, 2x v., ohne Ballen.

Die fachgerechte Pflege der Obstbaum-Neupflanzungen umfasst:

Pflanzschnitt: Einkürzen der Triebe um 1/3 direkt nach der Pflanzung (Jahr 1).

Erziehungsschnitt: fachgerechtes Rückschneiden und Auslichten zur Ausbildung einer ausgeglichen aufgebauten Baumkrone (1 Mitteltrieb, 3 Leittriebe, Entfernung von Konkurrenztrieben, schonendes und fachgerechtes Auslichten der Krone) in den Jahren 1-3 oder 1-5.

Pflegeschnitt: fachgerechte und schonende Auslichtung und Verjüngung der Baumkrone (Folgejahre, ca. alle 3-5 Jahre).

Die unterlagerte Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd hat nicht vor Ende Juli, de zweite Mahd ab September zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Die Düngung und der Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist zu unterlassen.

Artenauswahl Streuobstarten: Apfel 'Boskop', Apfel 'Winterrambour', Apfel 'Erbacher Mostapfel', Apfel 'Oldenburger', Apfel 'Rheinischer Bohnapfel', Apfel 'Landsberger Renette', Birne 'Gute Luise', Birne 'Pastorenbirne', Süßkirsche 'Große Schwarze Knorpelkirsche', Süßkirsche 'Hedelfinger Riesenkirsche', Zwetschge 'Bühler Frühzwetschge' (vollständige Artenliste siehe Anhang der Begründung)

Artenauswahl Wildobstarten: Wildbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium).

10 **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**

GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

<u>Herstellungs- und Pflegehinweise</u>: Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen (siehe auch Rubrik Hinweise).

<u>Artenauswahl (siehe auch Pflanzenempfehlungslisten im Anhang der Begründung):</u>

Bäume II. Größenordnung: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Bäume III. Größenordnung: z.B. Eingriffeliger Weißdorn, Echte Mispel, Holz-Apfel

TEXTFESTSETZUNGEN

11 **ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) ZIFFER 25B BAUGB)**

Innerhalb des Plangebiets ist auf dem Flurstück 58/2 der Flur 9 im Nordosten ein Obstbaum zu erhalten. Die Verortung ist den Planunterlagen zu entnehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 **ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)**

12.1 **DACHFORM, DACHNEIGUNG**

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 8° bis 45°. Versetzte Pultdächer sind zulässig. Der Versatz bei Pultdächern darf höchstens 1,5 m betragen.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

12.2 **DACHGESTALTUNG**

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

13 **STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.

Hinweis: „Gefangene Stellplätze" werden hierbei nicht angerechnet.

14 **GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)**

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN-GESTALTUNG

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

15 **EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)**

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Dabei ist eine Einfriedung mit sichtundurchlässigen Materialien nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

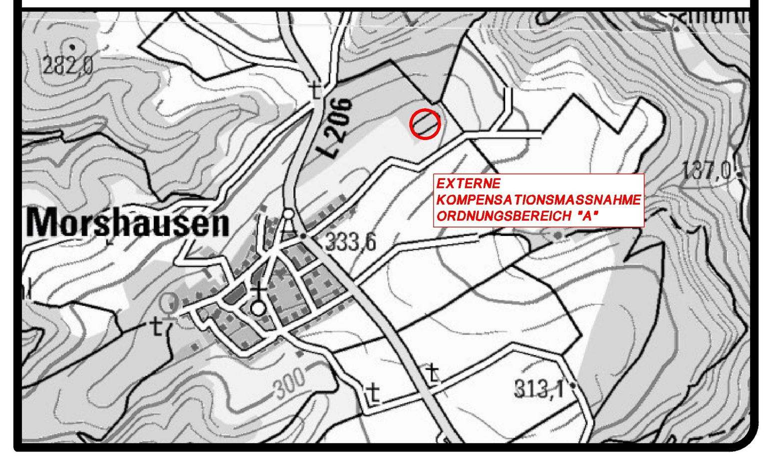
RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung
14. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME

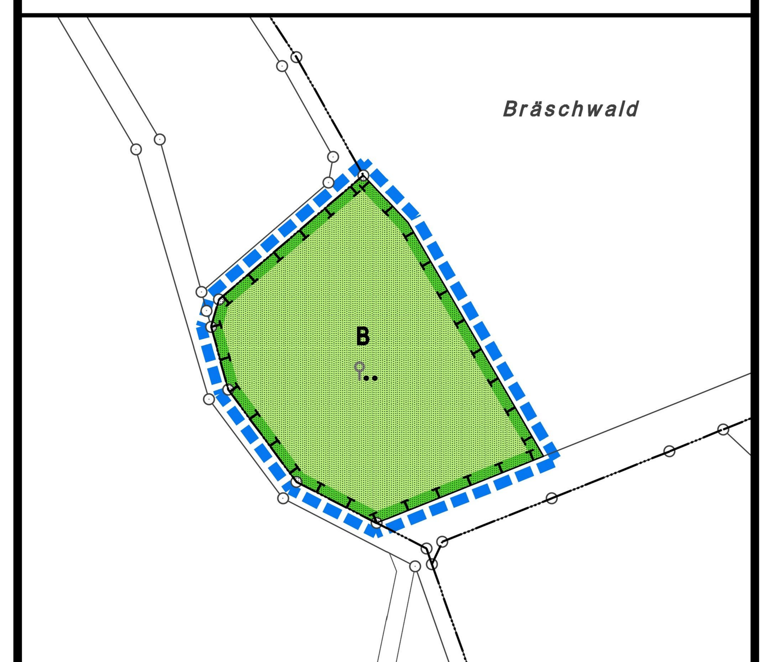
GEMARKUNG MORSHAUSEN - FLUR 7 - PARZELLE 4
ca. 4.493 m² M1000

ÜBERSICHT

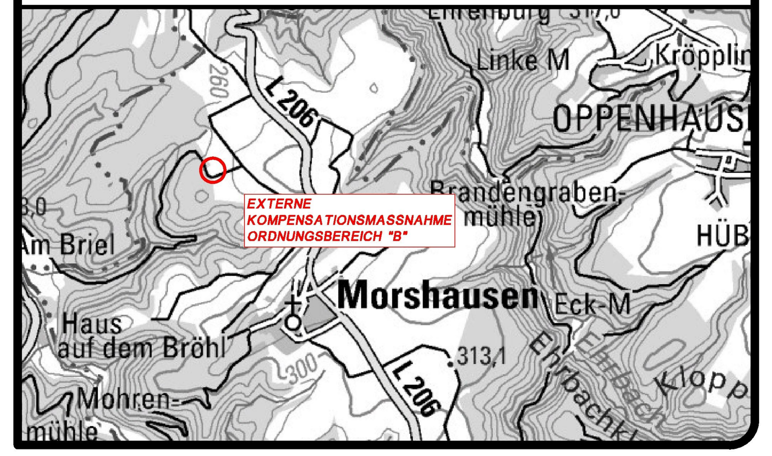


EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME

GEMARKUNG MORSHAUSEN - FLUR 2 - PARZELLE 108
ca. 3.725 m² M1000



ÜBERSICHT



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG).

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vorgesehene Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Um Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG auszuschließen, sind notwendige Baumfällungen zur Herstellung der Bauflächen durch eine ökologische Baubegleitung mit nachgewiesener Fachexpertise zu begleiten.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Geologiedatengesetz: Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz vom 02.05.2024 ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Ausgleichsmaßnahmen, die den Einsatz schwerer Geräte erfordern, eine erneute Prüfung des Gefährdungspotenzials im Zusammenhang mit dem Altbergbau im Bereich des Bergwerksfeldes 'Mermuth' erforderlich ist. Hierfür sollte eine entsprechende Anfrage bei den zuständigen Stellen gestellt werden, um mögliche Risiken für die Bodenstabilität zu ermitteln.

Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken: Die Baugrundstücke sollen laut Versorger bei Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Drainagen: Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des Weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Koblenz vom 08.04.2024 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet potenziell fossilführende Gesteine vorhanden sein können. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten der GDKE rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Beim Auftreten von erdgeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, E-Mail: erdgeschichte@gdke.rlp.de, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katasterstand

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom September 2021.)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 16.06.2023

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am .... öffentlich bekannt gemacht.

Morshausen, den ....

Dienstsiegel (Friedrich) Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Morshausen, den ....

Dienstsiegel (Friedrich) Ortsbürgermeister

4 Beteiligungsverfahren

Morshausen, den ....

Dienstsiegel (Friedrich) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Morshausen, den ....

Dienstsiegel (Friedrich) Ortsbürgermeister

6 Ausfertigung

Morshausen, den ....

Dienstsiegel (Friedrich) Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

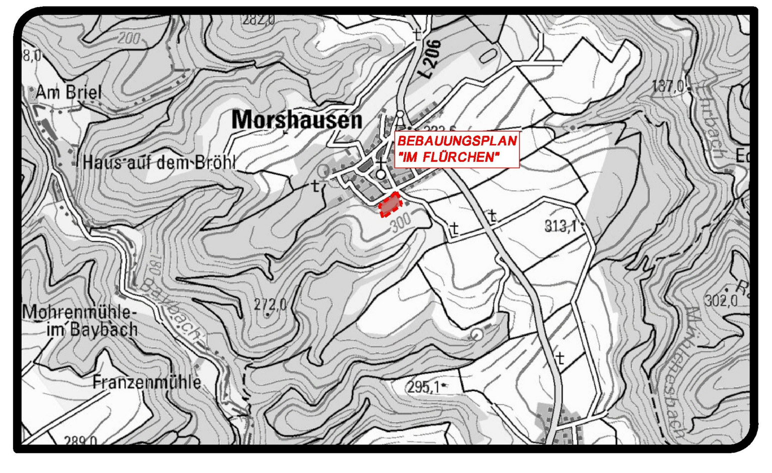
Morshausen, den ....

Dienstsiegel (Friedrich) Ortsbürgermeister

Morshausen, den ....

Dienstsiegel (Friedrich) Ortsbürgermeister

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "IM FLÜRCHEN"

ORTSGEMEINDE MORSHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRHEIN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 215a BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 1,60x0,70=1,12m² PROJ.-NR.: 12 931 DATUM: 10.10.2024

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG