

Flächen aus dem Ökoto Im mittleren Honig, Im vorderen Honig



LEGENDE

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 13 BauNVO)

— Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II

Zeit der Vollgeschosse

25°-45°

Dachneigung

Trasse 5,0 m

Trasse als Höchstmaß

Trasse 9,0 m

Fläche als Höchstmaß

Bauweise, Bauteile, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 22 BauNVO)

Baugruppe

offener Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung

Zuordnung

F Fußweg

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser, sowie für Abgasanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser / Niederschlagswasserentleitung

Heizungsanlage- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (Schmutz- und Oberflächenwasserkanal)

Planungen, Nutzungsanforderungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche für Entwässerungsmaßnahmen "abschließend" von insgesamt 2.840 m² Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft aus Ökoeffizienten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Gehölzgruppen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grünraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

— bestehende Grundstücksgrenze

— Maßangaben in Meter

— Höhenerschließung

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke

1. Der Ortsbürgermeister von Morschheim hat am 08.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinterm Ritterhof" beschlossen (§ 2 BauGB).

2. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Morschheim am 01.09.2008 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.09.2008 bis einschließlich 06.10.2008 statt. Während der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgelegt.

4. Die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 04.09.2008 bis einschließlich 06.10.2008 statt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 01.09.2008 über die Grundzüge der Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

5. Die beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgten erstmals am 10.07.2007. Danach wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und am 16.10.2007 wurde ein erneuter Auslegungsbefehl für den geänderten Entwurf erteilt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der planungsrechtlichen Festsetzungen und beauftragungsrechtlichen baulichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 08.08.2008 öffentlich auszuweisen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.06.2008 öffentlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der öffentlichen Auslegung gingen zwei Stellungnahmen ein.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 27.06.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägebeteiligung gingen neun Stellungnahmen ein.

8. Der Ortsbürgermeister hat sich am 23.08.2008 mit den eingegangenen Stellungnahmen befasst und den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 BauNVO) und § 10 Abs. 1 BauGB.

9. Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom September 2008, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit integriertem Umweltbericht, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Morschheim befohlen.

Morschheim, den _____ Ortsbürgermeister

10. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan ist am _____ im Amtsblatt Nr. _____ mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Morschheim, den _____ Ortsbürgermeister

Grundzüge für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinterm Ritterhof" in der Ortsangemeinde Morschheim ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - FGA 23/04 - zuletzt geändert durch das Gesetz zur Gleichstellung von Mann und Frau im öffentlichen Recht vom 21. Dez. 2006.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

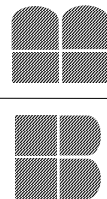
Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Gemeinde Morschheim
Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Hinterm Ritterhof“

Aufgestellt: Rockenhausen im September 2008

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Auftraggeber : Gemeinde Morschheim
Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Donnersbergkreis

Projekt : Gemeinde Morschheim
Bebauungsplan „Hinterm Ritterhof“

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Begleitheft zum Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen, - Begründung mit Umweltbericht Zusammenfassende Erklärung Verfahrensvermerke	
	Anhang Übersichtslageplan	1.01
2.0	Bebauungsplan	2.01

Beilage 1.0

**Gemeinde Morschheim
Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan
„Hinterm Ritterhof“**

Textliche Festsetzungen

Morschheim den

Entwurfsverfasser:

Für die Ortsgemeinde

.....
Fister, Ortsbürgermeister

.....
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im September 2008**

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung**
- A 2 Maß der baulichen Nutzung**
- A 3 Bauweise**
- A 4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- A 5 Nebenanlagen**
- A 6 Stellplätze und Garagen**
- A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- A 8 Verkehrsflächen**
- A 9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- A 10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**
- A 11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- A 12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A 13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- A 14 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
- A 15 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- A 16 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**
- A 17. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
- B 2 Gestaltung der unbebauten Flächen**
- B 3 Werbeanlagen**

Hinweise

Anhang

Pflanzliste

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung

Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinterm Ritterhof“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) BGBl. III/FNA 213-1 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dez. 2006

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für alle Baugebietsbereiche ein allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilbereiche entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl : 0,3 (GRZ)
Geschossflächenzahl : 0,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse : II

- b. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet wie folgt festgesetzt::

Teilbereich A = 5,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A bzw. C

Teilbereich B = 5,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A bzw. C

Teilbereich C = 5,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A bzw. C

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze)

- c. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet wie folgt festgesetzt::

Teilbereich A = 9,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A bzw. C

Teilbereich B = 9,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A bzw. C

Teilbereich C = 9,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A bzw. C

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze)

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Für das Baugebiet wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. In den Teilbereichen „A“ und „B“ sind nur Einzelhäuser zulässig.
- c. Im Teilbereich „B“ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % versiegelt werden.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von maximal 50m² je Grundstück nicht überschreiten.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte wird im auf maximal zwei beschränkt.

A 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Planstraße A wird als Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 5,5 m festgesetzt.
- b. Die Planstraße B wird als Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 7,0 m festgesetzt.
- c. Die Planstraße C wird als Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 5,5 m festgesetzt.
- d. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße A wird mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,0 m zuzüglich eines 1,0 m breiten Sicherheitsstreifens festgesetzt.

A 9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Der Fußweg wird mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

A 10. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a. Innerhalb der entlang des Ortsrandes festgesetzten Flächen ist das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser entsprechend des Entwässerungskonzeptes zur Retention zu bringen bzw. oberflächennah abzuleiten. Die Retentionsanlagen in der Ausgleichsfläche M1 sind naturnah auszugestalten.

A 111. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.
- b. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten, das Oberflächenwasser ist entsprechend der Entwässerungskonzeption (s. Anlage) abzuleiten.
- c. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig.
- d. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- e. Auf den Parzellen Nr. 390 und 413, in der Flur „Im mittleren Honig“ und „Im Honigweg“ in der Gemarkung Morschheim (Kennzeichnung mit E1) sind von bereits durchgeführten Maßnahmen (Ökokontoflächen), Flächen in einer Größenordnung von 2.679 m² zum Zwecke des Ausgleichs von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft abzubuchen.

A 12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- a. Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- b. Auf den im Bebauungsplan entlang des Ortsrandes festgesetzten und mit M1 gekennzeichneten Pflanzstreifen sind einheimische Laubgehölze in Gruppen entsprechend der Artenliste aus dem Anhang zu pflanzen. Auf die Belange der Wasserwirtschaft (Retentionsfunktion) ist Rücksicht zu nehmen. Abstandserfordernisse zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen.

A 13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)

- a. Das vorhandene offene Gewässer III. Ordnung ist zu sichern, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen sowie Verunreinigungen zu schützen.
- b. Das vorhandene verrohrte Gewässer III. Ordnung ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Innerhalb des Schutzstreifens von 4m (LR1 gemäß Festsetzung A15 a) beidseits der Leitungsachse dürfen keine Hochbauten errichtet und keine großkronigen Bäume gepflanzt werden.

A 14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

A 15. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- a. Die als Hauptabwasserleitung gekennzeichnete Linienführung stellt den Verlauf der unterirdisch verlaufenden Schmutzwasserwasserleitung der Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden dar.

A 16. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a. Die im zeichnerischen Teil mit LR 1 gekennzeichneten Flächen dienen der Führung eines verrohrten Gewässers III Ordnung (Regenwasserkanal) mit einem Schutzstreifen von jeweils 4,0m beidseits der Leitungsachse zugunsten der Ortsgemeinde Morschheim. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung und hochwachsenden Bäumen freizuhalten und für mögliche Arbeiten

und Überprüfungen zugänglich zu halten. Eine Überbauung zum Zwecke der Grundstückerschließung mit Leitungen und befestigten Fahr- und Fußwegen ist zulässig. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.

- b. Die im zeichnerischen Teil mit LR 2 gekennzeichneten Flächen dienen der Führung eines Schmutzwasserkanals mit einem Schutzstreifen von jeweils 2,0m beidseits der Leitungsachse zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung und hochwachsenden Bäumen freizuhalten und für mögliche Arbeiten und Überprüfungen zugänglich zu halten. Eine Überbauung zum Zwecke der Grundstückerschließung mit Leitungen und befestigten Fahr- und Fußwegen ist zulässig. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.
- c. Die im zeichnerischen Teil mit LR 3 gekennzeichnete Fläche dient als Verbindungsstück zwischen Fahrweg (Parz.-Nr.: 269/13) und geplanten Fußweg zugunsten der Ortsgemeinde Morschheim. Das festgesetzte Wegrecht für Fußgänger ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.

A 17. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 3.559 m² aus dem Ökokontoflächen sowie den festgesetzten Flächen innerhalb des Eingriffsgebietes werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet:

- a. Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu 46%.
- b. Zuordnung zu den privaten Eingriffsflächen der Baugrundstücke zu 54 %.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform:

Für Hauptgebäude sind in allen Teilbereichen geneigte Dächer zugelassen.
Flachdächer sind unzulässig.

b. Dachneigung:

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in allen Teilbereichen von 25° - 45° festgesetzt.

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzlisten zu verwenden.
- b. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen
- c. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind möglichst zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

B 3. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise:

Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen entsprechend durchführen kann.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, dass außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.11.2005 (GVBl. 2005, S. 491) wird hingewiesen.

Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

Für das Baugebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik (IBG), Worms eine Baugrunduntersuchung mit Versickerungsversuchen (Gutachten IBG Proj. Nr. 014-07 vom 22. März 2007) durchgeführt.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung des Versorgungsträgers zu beteiligen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Werden bei der Erschließung bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt, so ist zu beachten, dass die Anschlussleitungen bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken zu liegen kommen und somit unter elektrischer Spannung stehen.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Rechtzeitig vor Baubeginn, mindestens jedoch 4 Monate, ist mit der Telekom (Projektierung und Baubegleitung, Neustadt an der Weinstraße) – Zwecks stadtgestalterischer Interessen – die ober- oder unterirdische Verlegung der TK-Linien abzustimmen.“

Regenwassernutzung

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeinde, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.

Gasversorgung

Sofern hinreichend großes Interesse der Bauwilligen besteht ist die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas, im Rahmen der Erschließung des Gebietes, zu prüfen. Die zuständige Betriebsabteilung des Versorgungsunternehmens ist frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.

Entwässerung

Zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, welches den Unterlagen des Bebauungsplanes im Rahmen der Verfahrensdurchführung beigelegt wurde.

Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

Verkehrerschließung

Vor Beginn der Ausführungsplanung sind koordinierende Gespräche mit der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden, Abteilung 2 zur Straßenraumgestaltung zu führen.

Anhang:**Pflanzliste**

Für die Gestaltung des Ortsrandes sowie der privaten Freiflächen werden folgende Arten empfohlen:

♦ Bäume 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof`s Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

♦ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

◆ Äpfel:

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

◆ Kirschen:

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;

◆ Birnen:

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

◆ Wildobstarten:

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne

Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom September 2008, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für die Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Morschheim, den _____

Für die Ortsgemeinde Morschheim:

Ortsbürgermeister

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterm Ritterhof“ in der Ortsgemeinde Morschheim ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - FNA 213-1. zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dez. 2006