



**1. Ausfertigung**

**GEMEINDE MÖRSTADT**

**VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„AM ALTEN SPORTPLATZ“**

**Textliche Festsetzungen**

**März 2008**

**PROJEKT 594**

**WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657 KAISERSLAUTERN**

**PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR**

**Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200 - kontakt@wsw-partner.de**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Außerdem enthält der Textteil die für das Gebiet geltenden örtlichen Bauvorschriften. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1865.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 10.5.2007 I S. 666
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPFIG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 GVBl. S. 387.
- **Landesnaturschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005, GVBl. Nr. 20 vom 12.10.2005 S. 387.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 54, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 S. 1 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB **nicht zulässig**:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von folgenden Anlagen in die Berechnung miteinzubeziehen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

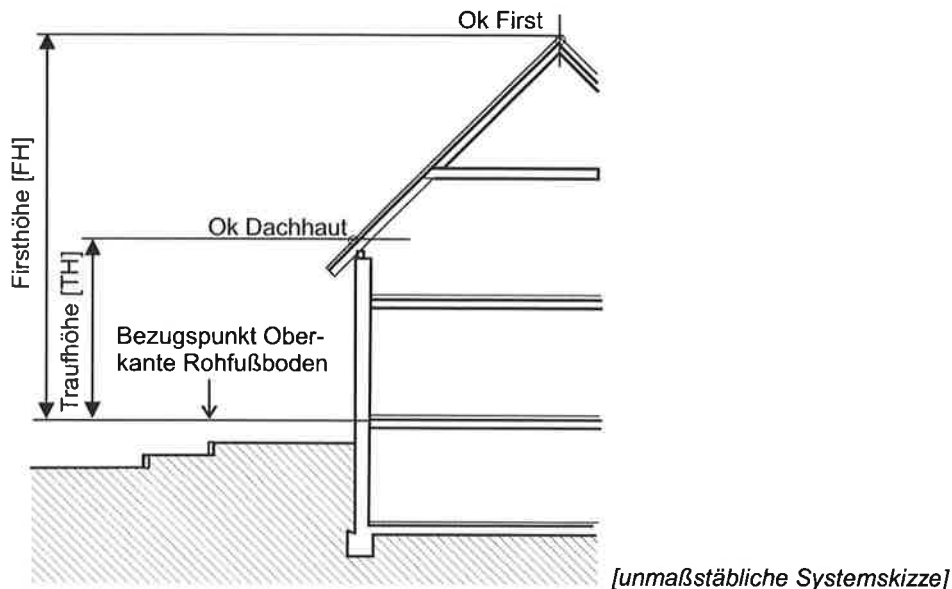
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist bei *Einzelhäusern* nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,2 zulässig.

### 1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z) (gem. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung mit Z = II als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)



#### 1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante Rohfußboden des 1. Vollgeschosses.

#### 1.2.3.2 Firshtöhen

Die Firshtöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 1.2.3.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Die Traufhöhen von Zwerchhäusern, Gauben, Erkern und Fassadenrücksprüngen können die festgesetzten Traufhöhen überschreiten, sofern die zuvor aufgeführten Bauteile maximal 30 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.

### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

### **1.4.1 Offene Bauweise** (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## **1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

### **1.5.1 Stellplätze und Garagen** (gem. § 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Bautiefe von 18 m, gemessen von der zugeordneten Straßenbegrenzungslinie auf dem Baugrundstück zulässig. Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist.

Im Baugebiet müssen überdachte Stellplätze und Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

### **1.5.2 Nebenanlagen** (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgartenbereich) mit Ausnahme von Zuwegungen und Mülltonnenstandplätzen nicht zulässig.

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Gerätehäuschen, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup>.

Weiterhin sind die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

### **1.6.1 Sichtdreiecke**

Innerhalb des in der Planzeichnung im Einmündungsbereich der Planstraße A festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrhahnoberkante unzulässig.

## **1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **1.8 Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der im Plangebiet festgesetzten Versorgungsfläche ist die Errichtung einer Trafostation für die Energieversorgung des Gebietes zulässig.

## **1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbare Arten zu wählen.

### **1.9.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1**

Im Bereich der innergebiertlichen Grünfläche ÖG1 sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Verluste sind durch standortgerechte Gehölze entsprechend den Pflanzempfehlungslisten zu ersetzen. In den Randbereichen der Flächen sind Gräben und Mulden zur Fortleitung von Oberflächenwasser zulässig.

### **1.9.2 Öffentliche Grünfläche ÖG 2**

Die in der Planzeichnung mit ÖG 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem mindestens dreireihigen Pflanzstreifen im Raster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Hecken sind stufig aufzubauen. Je 30 lfdm des Pflanzstreifens sind mindestens 3 Bäume II. Ordnung (Pflanzqualität mindestens 2 x v., STU 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu

erhalten. In den Flächen sind offene Gräben und Mulden zur Fortleitung von Oberflächenwasser zulässig.

Entlang der Wirtschaftswege ist ein mindestens 2 m breiter Saum aus Kräutern und Gräsern zu entwickeln und einmal jährlich zu mähen. In diesen Bereichen ist die Anlage von Gräben und Mulden zur Oberflächenwasserbewirtschaftung zulässig.

### **1.9.3 Öffentliche Grünfläche ÖG 3**

In den Grünflächen sind naturnah zu gestaltende Ableitegräben und Rückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen vorzusehen. Die zur Regenwasserrückhaltung erforderlichen Flächen sind muldenförmig zur Retention und partiellen Versickerung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Randbereiche und Böschungen der Mulden sind truppweise mit standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 60 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Dazu sind im Mittel 4 Gehölze pro 10 qm aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen. Die erforderlichen Abstände entsprechend dem Nachbarrecht Rheinland Pfalz sind einzuhalten.

### **1.9.4 Private Freiflächen**

Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

### **1.9.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist je 250 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu pflanzen. Dabei ist als Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die im Plan dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

## **1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.10.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugen, Schotterrassen o.ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

### **1.10.2 Oberflächenwasserbehandlung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden mit einem Rück-

haltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

### 1.10.3 Externe Ausgleichsflächen

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden folgende extern gelegene Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Flur 4 Flurstück 224
- Flur 1 Flurstück 80/4

Die im Plan festgesetzte externe Kompensationsfläche Flur 4, Flurstück 224 ist als Grünland bzw. Sukzessionsfläche zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Auf eine Düngung oder sonstigen Nährstoffeintrag ist zu verzichten. Eine Grünlandeinsaat (mit der über das frühere FUL-Programm bekannten) „Spezialeinsaat 5jährige Brache“ ist vorzunehmen. Alternativ kann auch das sukzessive Einstellen autochtoner Arten abgewartet werden. Eine jährlich einmalige Pflegemahd im August/September (mit Abräumen des Mähgutes) ist unter jährlich alternierender Belassung von 20% der Fläche vorzunehmen. Die Mahd ist von innen nach außen vorzunehmen. Alternativ ist auch eine Beweidung gemäß den Vorgaben des Programms Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULA) – Vertragsnaturschutz Grünland – Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland – zulässig.

- Flur 1 Nr. 80/4:

Auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 80/4 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu ist je 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Obsthochstamm aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind an etwa gleichem Standort nachzupflanzen. Sofern keine sachgerechte Obstbaumpflege sichergestellt werden kann (Obstbaumschnitt) können auch Wildobstarten (Wildapfel, Wildbirne, Walnuss, Zwetschge) angepflanzt werden. Auf eine Düngung oder sonstigen Nährstoffeintrag ist zu verzichten (außer im Kronenbereich der Bäume zu deren Versorgung). Eine Grünlandeinsaat mit der über das frühere FUL-Programm bekannten „Spezialeinsaat 5jährige Brache“ ist vorzunehmen. Alternativ kann auch das sukzessive Einstellen autochtoner Arten abgewartet werden. Eine jährlich einmalige Pflegemahd im August/September (mit Abräumen des Mähgutes) ist unter jährlich alternierender Belassung von 20% der Fläche vorzunehmen. Alternativ ist auch eine Beweidung gemäß den Vorgaben des Programms Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULA) – Vertragsnaturschutz Grünland – Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland – zulässig.

### 1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Neben den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit AF gekennzeichneten Grünflächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden folgende externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB als



Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet

Flur 4, Flurstück 224 mit einer Flächengröße von 3.238 qm  
Teile des Grundstücks Flur 1 Flurstück 80/4 mit einer Flächengröße von 1.000 qm  
Die verbleibende Fläche (ca. 2.090 qm) wird dem gemeindlichen Ökokonto zugeführt.

Die Gemeinde Mörstadt legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet.

Der Eingriff verteilt sich auf Grundlage der innerhalb des Gebietes möglichen Versiegelung wie folgt:

Öffentlicher Eingriff (öffentliche Verkehrsflächen ohne Verkehrsbegleitgrün): 31,4 (3.600qm)  
Privater Eingriff (Bauflächen): 68,6 % (7.867qm)

#### **1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen und zur Gestaltung der Grünflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 125-150 cm h 80 - 100 cm h, 2 x v.	mind.: Sträucher Normalware,

### Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

#### **Apfel:**

Ontarioapfel  
Schöner aus  
Nordhausen  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop

#### **Birnen:**

Clapps Liebling  
Köstliche von  
Charneu  
Vereinsdechants-  
birne  
Pastorenbirne

#### **Sonstige:**

Mährische Eberesche  
Nancy Mirabelle  
Walnuss  
Große schwarze  
Knorpelkirsche  
Hedelfinger Rie-

Brettacher  
Jakob Lebel  
Frh. von Berlepsch

Alexander Lucas  
Frühe aus  
Trévoux

senkirsche  
Große grüne Reneklode

Hauszwetsche  
Ontariopflaume usw.

**Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)**

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophylla (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

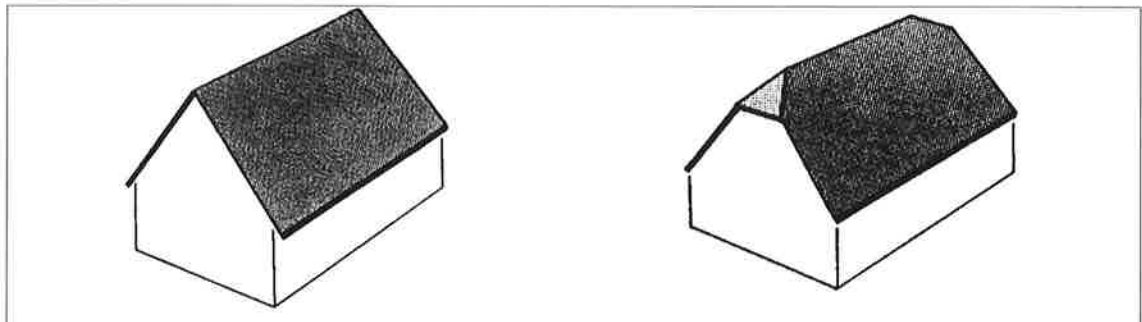
#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung von 35 – 48 ° festgesetzt.



##### **Ausnahmen**

Bei Hausgruppen sowie bei begrünten Dächern können bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass beide Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

##### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gaben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

### **3.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

### **3.1.4 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig. Mindestens 50 % der Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung, Betonierung oder Pflasterung sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.“

### **3.1.5 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

### **3.1.6 Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

### **3.1.7 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter**

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

---

## HINWEISE

## **HINWEISE**

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund nur eingeschränkt für eine Versickerung geeignet. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Immissionen**

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

### **Baugrund**

Für die Gründung einzelner Bauvorhaben wird aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Beratung durch spezielle Baugrundgutachter empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

In Baugrundhinterfüllungen ist ein Sickerwasseranstau nicht auszuschließen, weshalb die Untergeschosse entsprechend abzudichten oder zum Schutz vor Vernässung die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen ist.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.



### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

### **Hausgruppen und Doppelhäuser**

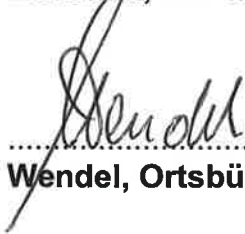
Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Mörstadt am ~~6. März 2008~~..... örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

20. Juni 2008

Mörstadt, den .....

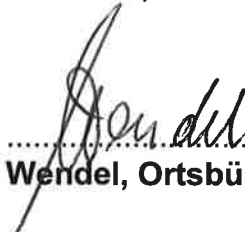
  
.....  
Wendel, Ortsbürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am alten Sportplatz" der Gemeinde Mörstadt. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ~~6. März 2008~~..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

20. Juni 2008

Mörstadt, den .....

  
.....  
Wendel, Ortsbürgermeister

