

---

## **Anlage zum Bebauungsplan**

---

### **"Feriensondergebiet Harfenmühle"**

**OG. Mörschied**

---

#### **5. Änderung**

Mit der Erlangung der Rechtsgültigkeit dieser Änderung werden alle bisherigen Textfassungen aufgehoben.

---

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>I.      Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b>	<b>2</b>
<b>II.     Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
A.     Planungsrechtliche Festsetzungen	3
B.     Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
<b>III.    Verfahrensspiegel</b>	<b>12</b>

---

---

**I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

---

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 2253), sowie DIN 18003
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert am 08.04.1991 (GVBl. S. 118)
5. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch 1. LG zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S.419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 08.04.1991 (GVBl.S. 110)

## **II. Textliche Festsetzungen**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung:**

##### **1.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO**

**Zweckbestimmungen:** Ferienhausgebiet, bzw. Campingplatzgebiet

Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Sie dürfen nicht dem dauernden Wohnen dienen.

##### **1.1.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, bzw. für sportliche Zwecke, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, sind allgemein zulässig, soweit die Planurkunde entsprechende Festsetzungen enthält.**

Dies gilt insbesondere für:

Gaststätten, Wohnungen für Eigentümer bzw. Pächter, sanitäre Anlagen sowie Gemeinschaftseinrichtungen, Kinderspielplätze, Trimm- und Bolzplätze. Diese Anlagen sind von der Größe her und von der Gestaltung her so zu errichten, daß sie sich harmonisch in das Gesamtbild des Sondergebietes einfügen.

##### **1.1.3 Stellplätze und Garagen**

Garagen für einzelne Ferienhäuser des eigentlichen Ferienhausbereiches sind unzulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung:**

##### **1.2.1 Im Ferienhausgebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.**

Die zulässige bebaubare Grundfläche wird gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bei Einzelhäusern mit einer Ferienwohnung auf 60 m<sup>2</sup> und bei Häusern mit zwei Ferienwohnungen auf 100 m<sup>2</sup> (pro Ferienwohnung höchstens 50 m<sup>2</sup>) begrenzt (Außenmaß der Gebäude ohne Balkon- bzw. Terrassenfläche).

Bei höchstens 40 % der Feriengrundstücke ist eine Grundfläche bei Häusern mit einer Ferienwohnung von 75 m<sup>2</sup> zulässig.

II.	Textliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen
1.2.2	Die Fläche der überdachten oder nicht überdachten, auskragenden oder auf Stützen ruhenden Balkonflächen darf bei Häusern mit einer Ferienwohnung das Flächenmaß von 20 m <sup>2</sup> , bei Häusern mit zwei Ferienwohnungen das Flächenmaß von 35 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.	
1.2.3	Die Geschoßflächenzahl wird gemäß § 16 (2) Nr. 2 auf 0,4 festgesetzt.	
1.2.4	Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Unterkellerung ist unzulässig.	
1.2.5	Die Höhenlage der Ferienhäuser wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, bezogen auf unberührtes natürliches Hanggelände, mit fertiger Fußbodenoberkante auf 30 cm über jeweils bergseitigem Terrain als Höchstwert festgesetzt. Die Bauten müssen hangseitig auf Stützen oder Pfeiler aufgesetzt werden. Im ebenen Gelände darf die fertige Fußbodenoberkante höchstens 50 cm über das (z.T. aufgefüllte) Gelände ragen.	
2.	<b>Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)</b>	
2.1	Die Bauweise wird gemäß § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.	
2.1.1	Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.	
2.2.	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.	
2.2.1	Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Kennzeichnung der Hauptfirstrichtung in der Planurkunde verbindlich festgesetzt.	
3.	<b>Größe, Breite und Tiefe der Grundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)</b> (Festsetzung für die Ferienhausgebiete)	
3.1	Die Mindestgröße der Ferienhausgrundstücke beträgt 230 m <sup>2</sup> . Die Mindestbreite (gemessen an der Erschließungsstraße) wird auf 13 m, die Mindesttiefe auf 16 m festgesetzt.	

II. Textliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen
<b>4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)</b>	
4.1 Nebenanlagen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, z.B. Feuerungsanlagen, Planschbecken, sind unter der Voraussetzung zulässig, daß sie dem engbegrenzten Nutzungszweck des Sondergebietes nicht widersprechen. Anlagen für Kleintierhaltung gemäß § 14 (1) Satz 2 BauNVO sind außer an Wasserflächen unzulässig.	
<b>5. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)</b>	
5.1 Die höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.	
<b>6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</b>	
6.1 Die Verkehrsflächen müssen den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entsprechen, die Mindestbreite für Sammelwege beträgt 4 m, für die Zuwegung zum Campingplatz 3 m und für die Fußwege 1 bzw. 2 m.	
<b>7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)</b>	
7.1 Der Grünordnungsplan vom 01.12.1982 ist Bestandteil des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich entsprechend Stand der Änderung vom 04.10.1990.	
7.2 Gewässerbegleitender Gehölzstreifen am Mühlengraben und Gehölzbestand an der L 160 (Festsetzung für erweiterten Geltungsbereich der 5. Änderung) Die o.g. bestehenden Gehölzbestände sind in dem Umfang, den der Bebauungsplan vorgibt, zu erhalten. Um das Habitatangebot für die heimische Tierwelt zu erhöhen, ist das Artenspektrum auf standortgerechte heimische Laubbaum- und Straucharten hin zu entwickeln. Vorhandene Koniferen sind dazu sukzessiv zu entfernen.	

---

**II. Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

**7.3 Hermannswiesenflösschen**

(Festsetzung für erweiterten Geltungsbereich der 5. Änderung)

Das o.g. Gewässer einschließlich einer ausreichend bemessenen Uferzone ist in dem Umfang, den der Bebauungsplan vorgibt, zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Innerhalb der Umgrenzung befindliche Koniferen sind zu entfernen, um die Beschattung zu reduzieren und damit das Aufwachsen gewässerbegleitender Pflanzen zu ermöglichen.

**7.4 (Festsetzung für erweiterten Geltungsbereich der 5. Änderung)**

Der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersagt.

**8. Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Schutzzonenbreite der oberirdischen Stromleitung:

15 m (7,5 m beiderseits der Leitungsachse)

von Bebauung und hoher Bepflanzung freizuhalten

Schutzzonenbreite der unterirdischen Stromleitung:

1 m (0,5 m beiderseits der Leitungsachse)

von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

Schutzzone um Transformatorenstationen

2 m im Umkreis

von Bebauung und hoher Bepflanzung freizuhalten

Schutzzonenbreite der unterirdischen Abwasserleitung:

3 m (1,5 m beiderseits der Leitungsachse)

von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

---

II.	Textliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen
-----	-------------------------	----------------------------------

---

**9. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

**gemäß § 9 (1) 25a BauGB**

(Festsetzung für erweiterten Geltungsbereich der 5. Änderung)

**9.1 Abpflanzung an der östlichen Grenze des Planungsgebiets, an der L 160 in Höhe Tennisplatz sowie im Umfeld der geplanten Ferienhäuser:**

In den o.g., nach § 9 (1) 25a BauGB gekennzeichneten Bereichen sind Abpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen aus der Pflanzenliste unter Pkt. 9.4 nach folgendem Verteilungsschema anzulegen:

- ca. 10 % Bäume, unterteilt in

15 % Bäume I. Ordnung

85 % Bäume II. Ordnung

- ca. 90 % Landschaftssträucher

Bereits vorhandene Laubgehölze können erhalten und in die Pflanzung integriert werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Pflanzen und den Pflanzreihen beträgt 1,5 m, alle neu gepflanzten Bäume I. Ordnung sind anzupfählen.

Es gelten die unter Pkt. 9.4 genannten Mindestqualitäten.

**9.2 Unbebaute Bereiche der Ferienhausgrundstücke:**

Mindestens 50 % der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mindestens 50 % betragen. Die Gehölzflächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen.

Grundsätzlich unzulässig ist die Anpflanzung von Koniferen.

Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Baum I. Ordnung oder alternativ 2 Bäume II. Ordnung aus der Pflanzenliste unter Pkt. 9.4 mit den dort angegebenen Mindestqualitäten zu pflanzen.

**9.3 Bereich der privaten Grünflächen im geplanten Campinggelände und Seitenraum der Planstraßen:**

An den nach § 9 (1) 25a gekennzeichneten Standorten im Bereich des geplanten Campingplatzes und im Straßenseitenraum sind insgesamt 36 Bäume zu pflanzen.

---

**II. Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

Es kann eine Auswahl aus folgenden Arten getroffen werden:

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn

*Fagus sylvatica* - Rotbuche

*Fraxinus excelsior* - Esche

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Quercus robur* - Stieleiche

*Tilia cordata* - Winterlinde

*Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

*Ulmus carpinifolia* - Feldulme

Mindestqualität: Hochstamm, 2 xv, STU. 10-12 cm

Die Bereiche der privaten Grünflächen zwischen den Bäumen sind mit Landschaftssträuchern aus der Pflanzenliste unter Pkt. 9.4 in einer Dichte von ca. 1 Pflanze/m<sup>2</sup> zu bepflanzen.

Mindestqualität: Sträucher, 2 xv, 60-100 cm hoch

**9.4 Pflanzenliste für Anpflanzungen**

**Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 2 xv, Stammumfang 10-12 cm):**

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn

*Fagus sylvatica* - Rotbuche

*Fraxinus excelsior* - Esche

*Populus alba* - Silberpappel

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Quercus robur* - Stieleiche

*Tilia cordata* - Winterlinde

*Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

*Ulmus carpinifolia* - Feldulme

*Ulmus laevis* - Flatterulme



---

**II. Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

**Bäume II. Ordnung (Heister, 2xv, 250-300 cm hoch):**

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Betula verrucosa - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Wildkirsche  
Pyrus pyraster - Birne  
Sorbus aucuparia - Ebersche  
Sorbus torminalis - Elsbeere

**Wildsträucher ( 2 xv, 60-100 cm hoch):**

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - Zweigr. Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

**10. Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25b BauGB**

(Festsetzung für erweiterten Geltungsbereich der 5. Änderung)

Der ältere Eichenbestand zwischen Hermannswiesenflösschen und Tennisplatz ist einschließlich eingestreuter Rot- und Hainbuchen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 20 cm haben, zu erhalten. Buchen mit einem Stammdurchmesser kleiner 20 cm dürfen zur Anlage des geplanten Zeltplatzes schonend entnommen werden. Beschädigungen der Eichen sollten dabei vermieden werden.

---

**II. Textliche Festsetzungen**

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB  
i.V. mit § 86 LBauO)**

1. Bauliche Gestaltung der Ferienhäuser
  - 1.1 Die äußere Gestaltung der Ferienhäuser muß sich in das vorhandene Gesamtbild der Ferienhausanlage einfügen. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.
  - 1.2 Die Gestaltung der Ferienhäuser, vor allem der Ferienhäuser mit 2 Wohnungen hat so zu erfolgen, daß ein Wohnhauscharakter vermieden wird.
  - 1.3 Bei Häusern mit zwei Ferienwohnungen sind die Wohnungen höhenmäßig oder seitlich versetzt anzuordnen, und zwar mindestens um 1 m Differenz.
  - 1.4 Die Dachneigung darf höchstens 30 ° betragen.
2. (Festsetzung für erweiterten Geltungsbereich der 5. Änderung)  
Die Wege im Bereich des geplanten Campingplatzes, KFZ-Stellplätze und sonstige Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, sofern nicht gewichtige Gründe dem entgegenstehen. Zulässig sind z.B. weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), Rasengittersteine oder Schotterrasen.

**C. Hinweise**

- (Festsetzung für erweiterten Geltungsbereich der 5. Änderung)
1. Flächen nach § 9 (1) 25a BauGb sowie nach § 9 (1) 20 BauGB  
Alle aufgeführten Maßnahmen sind entsprechend den Erläuterungen des landespflegerischen Planungsbeitrags auszuführen.
  2. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend § 178 BauGB per Bescheid verpflichtet, die geforderten Pflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB spätestens in der Pflanzperiode auszuführen, die nach Fertigstellung des Rohbaus bzw. der Erschließungstraßen folgt.

---

## II. Textliche Festsetzungen

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.
4. Versickerung von Niederschlagswasser  
Von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§ 2 (1) WHG i.V. mit § 3 (1) 5 WHG) aufzufangen und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Bewässerung etc.) zu verwenden oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.
5. Wasserwirtschaft  
Beeinträchtigungen der Abflußverhältnisse (z.B. Versiegelung, Verminderung des Retentionsraumes) verpflichten gem. § 62 LWG zu Ausgleichsmaßnahmen. Beiderseits des Fischbaches ist ein Streifen von je 10 m, beiderseits des Hermannswiesenflößchens von je 5 m von Bebauung und Geländeerhöhung freizuhalten.  
Gewässerausbauten bedürfen eines Planfeststellungsverfahrens gemäß § 31 WHG (Fischbach, Hermannswiesenflößchen, Mühlenobergraben).  
Veränderungen der Teichanlagen bedürfen der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung.  
Überfahrten bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
6. Ersatzmaßnahmen  
Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Planungsvorhaben können im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden. Es sind daher gemäß § 5 (3) LPflG Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an anderer Stelle durchzuführen.  
Für Ersatzmaßnahmen werden zur Verfügung gestellt:
  - Flurstück 8/2, Flur 17, Gemarkung Kempfeld (Größe 3,6890 ha)
  - Flurstück 8/3, Flur 17, Gemarkung Kempfeld (Größe 0,1980 ha)Die zur Zeit als Intensivgrünland genutzten Flächen werden zum Ausgleich mit standortgerechtem Laubwald aufgeforstet.

### Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Mörschied, den 31. März 1993

  
.....  
(Ortsbürgermeister)



(DS)