RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 366)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober (BGBl. 2024 I Nr. 323
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass Rhld.-Pf.), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 59)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen Ausgabe August 1987
- Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

ZEICHENERKLÄRUNG (LEGENDE)

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;- §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und § 18 BauNVO)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)
Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,6

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
Dezimalzahl; z. B. 0,3

II — Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen

Siehe Festsetzungen zur Nutzungsschablone, Systemskizze Planteil und textliche Festsetzungen (Ziffer 2.3) zum Bebauungsplan, sowie Anlage zum Offenlageexemplar der Bebauungsplanzeichnung.

THb max. ▲ — Traufhöhe bergseits (max.) in m; 4,50m
THt max. ▽ — Traufhöhe talseits (max.) in m; 7,50m
FH — Firsthöhe FHmax = THb + 3,50m / FHmax = THt + 3,50m

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E/D — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße "A")
Zweckbestimmung:

VB — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Zweckbestimmung:

OFW — Oberflächenwasserbewirtschaftung

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ÖG — ÖG: öffentliche Grünfläche / PG: private Grünfläche

PG1 - PG 3	Zweckbestimmung:	Hausgärten
ÖG 1	Zweckbestimmung:	Grünanlage
ÖG 2	Zweckbestimmung:	Straßenbegleitgrün

1.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 12)

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 13)

2.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

3.0 Erläuterung der Nutzungsschablone

N1 — Nutzungsschablone lfd.-Nr. mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

1 - Gebäudeart
2 - Zahl der Vollgeschosse, Trauf- / Firsthöhe
3 - Grundflächenzahl
4 - Geschoßflächenzahl
5 - Bauweise
6 - Dachneigung / Dachform

4.0 BESTAND / HINWEISE

Flurstücksgrenzen

1125/6 — Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

Vorschlag Grundstücksteilung

15,0 / 3 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter

Bestehende Gewässer-/Retentionsmulde

5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 BNatSchG)

LRT — Magere-Flachland-Mähwiesen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 bis Nr. 5 werden als nicht zulässig festgesetzt:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S.1 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind maximal zwei Vollgeschosse (II) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen werden durch bergseitige (THb) und talseitige Traufhöhen (THt) sowie Firsthöhen (FH) bestimmt. Unterer Bezugspunkt für die bergseitigen und talseitigen Traufhöhen sowie die Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich Planstraße A" (Gradientenhöhen-Achshöhen) gemessen im Mittel der Gebäudelänge. Die Gradientenhöhen-Achsenhöhen im Endausbaustand sind der Anlage zur Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Traufe wird bei Sattel- und Walmdächern als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Bei Pultdächern wird die Traufe als Schnittpunkt der niedrigsten aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut der geneigten Dachfläche definiert.

Der First wird bei Satteldächern und Walmdächern als der höchste Punkt zweier oder mehrerer geneigter Dachflächen definiert. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der metrisch höchsten aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut als First im Sinne dieser Höhenfestsetzungen.

Die bergseitige Traufhöhe (THb) wird mit 4,50 Meter und die talseitige Traufhöhe (THt) wird mit 7,50 m festgesetzt. Die jeweils zur Bemessung anzuwendenden Traufhöhen (THb oder THt) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus dürfen bei Sattel- und Walmdächern die berg- bzw. talseitig abgewandten Traufen, die jeweils bergseitigen (THb) und talseitigen (THt) Traufhöhen, welche zur Bemessung gemäß Einschrieb in die Planurkunde heranzuziehen sind, in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten (siehe Planeinschrieb „Systemskizze Höhe baulicher Anlagen").

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen ist festgesetzt als die jeweils zu der zugeordneten bergseitige (THb) oder talseitige (THt) Traufhöhe zuzüglich 3,50 Meter (siehe Planeinschrieb „Systemskizze Höhe baulicher Anlagen").

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Die der Planstraße zugewandten und abgewandten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO ausnahmsweise um bis zu 1,50 Meter überschritten werden.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Carports (CP), Garagen (GA) und nicht überdachte Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplatzanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich Planstraße (Planstraße) und den dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unmittelbar zugewandten Baugrenzen zulässig.

Der Zufahrtsbereich zu einem Carport, einer Garage und einer nicht überdachten Stellplatzanlage kann auf die Herstellungsverpflichtung gemäß den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3.1 als zweiter Stellplatz angerechnet werden, sofern die jeweiligen Zufahrtsbereiche gemessen ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" eine Mindestlänge von 5 m einhalten.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind soweit innerhalb als auch außerhalb der Grundstücksflächen zulässig. In den Bereichen zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" und den dieser öffentlichen Verkehrsfläche besonderen Zweckbestimmung zugewandten Baugrenzen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen der Kleintierhaltung nicht zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

8. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen ist je Baugrundstück mittels einer Zisterne zurückzuhalten und zu bewirtschaften. Das Rückhaltevolumen je Zisterne ist so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von mindestens 50l/m² abflusswirksamer Fläche nachgewiesen werden kann. Die Notüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9. Flächen für öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen für öffentliche (ÖG1, ÖG2) und private Grünflächen (PG1, PG2, PG3) sowie deren Zweckbestimmung sind zeichnerisch festgesetzt und der Legende zur Planurkunde zu entnehmen.

10. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten und zu sichern.

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

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste 2 zu bepflanzen. Die Verwendung von Kultivaren der Arten der Artenauswahlliste ist statthaft.

Pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laub-/Obst|baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Artenauswahlliste 1 und 3 zu entnehmen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind alle Erschließungsflächen der privaten Grundstücke wie beispielsweise Stellplatzanlagen, Fußwege, Zuwegungen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Bauzeitenregelung und Maßnahmen der Baufeldvorbereitung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG dürfen Baufeldeinrichtungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 29. Februar vorgenommen werden.

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

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW"

Die gemäß Bebauungsplanzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW" festgesetzte Flächen ist in den Randbereichen außerhalb der Muldensohle und den Böschungsbereichen mittels Ansaat einer krautreichen, standortgerechten und zertifizierten Regiosaatgutmischung zu einem artenreichen, gewässerbegleitenden Krautsaum zu entwickeln. Es sind mindestens 50 % Prozent Kräuteranteil in der Saatgutmischung zu verwenden. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Die Pflege des Muldensystems ist auf das technische Notwendigste zu beschränken, um die Leitensraumfunktion aufrecht zu erhalten. Kleinflächige Eingriffe in die etablierten Strukturen sind zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Muldensystems und unter Aufrechterhaltung der Leitensraumfunktion zulässig.

Private Grünfläche „PG3" Hausgarten

Die planzeichnerisch festgesetzte private Grünfläche „PG3" ist als Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft als naturnahe Gartenfläche anzulegen, dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind mit einer arten- und strukturreichen Ausprägung zu anzulegen. Es sind gebietsheimische Pflanzen und Saatgut zu verwenden. Die Anpflanzung von einzelnen Gehölzen gemäß den Artenauswahllisten 1 bis 3 ist zulässig. Eine Verwegelung der Flächen ist nicht zulässig.

13. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW"

Der auf der Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW" vorhandene kraut- und grasreiche Bewuchs ist zu erhalten und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG1 mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" sind die Bepflanzungshecke und das vorgelagerte Grünland dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Rückschnitte zum Zweck der Verkehrssicherung und ein partielles Auf-den-Stock setzen sind im 10 bis 20-jährigen Rhythmus zulässig. Totholz ist im Gehölz zu belassen. Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG2 mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist der bestehende Feldwegrandstreifen als gras- und wildkräuterbestandenes Begleitgrün zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Private Grünflächen

Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen PG1 und PG2 mit den Zweckbestimmungen Hausgärten sind die Begrünungen und Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese sind ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Eine anteilige Versiegelung dieser privaten Grünflächen durch Wege, Terrassen, Nebengebäude, die für die gärtnerische Nutzung benötigt werden, darf nicht mehr als 5 Prozent der jeweils festgesetzten privaten Grünfläche betragen.

14. Zuordnungsfestsetzung anhand der Versiegelungsanteile (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen mit der laufenden Nummer 12 und Nummer 13 unter der jeweiligen Überschrift „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Oberflächenwasserbewirtschaftung „OFW"" sowie die Abbuchung der Ökokontoflächen (siehe Kapitel B Hinweise ohne Festsetzungscharakter) werden den Baugrundstücken zu 73,2 Prozent und den öffentlichen Verkehrsflächen zu 26,8 Prozent zugeordnet.

15. Artenauswahllisten

Artenauswahlliste 1

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Acer campestre (i.V. Sorten)	Feldahorn
Acer platanoides Globosum	Kugelahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia (i.V. Sorten)	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus latifolia (i.V. Sorten)	Breitblättrige Mehlbeere
Cornus mas	Kornelkirsche

Artenauswahlliste 2

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	Str., v.: o.B., 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahlliste 3

Artenauswahl von Obstbäumen für den Hausgarten	
Mindestgröße:	Hochstamm, o.B. Stammumfang ab 7 cm
Apfel i.V. Sorten	Elstar
	Cox
	Braeburn
	Fuji
	Rubinette
	Boikenapfel
	Roter Berlepsch
	Nela
Birne i.V. Sorten	Zwergbirne Helenchen
	Rote Williams
	Gräfin von Paris
Krische	Hedelfinger Riesenkrische
Zwetschge	Kandeler Zuckerzwetschge
	Hauszwetschge

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

Die zulässigen Dachformen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Bei Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45°.

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Eindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie und Dacheingrünungen sind zulässig.

1.4 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachgauben dürfen die Einzelgaubenbreite 1/3 der Dachtiefenbreite nicht überschreiten. Bei zwei oder mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen und zu den Ortgängen wird ein Abstand von mindestens 1,0 m festgesetzt.

Von- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, sind maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

1.5 Fassaden/Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen Materialien oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind die Verwendung von glänzenden Materialien, Kunststoffen, Blech- oder Keramikplatten sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Schottergärten sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien insb. Folien und Vliese sind nur zu Anlage von ständig mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Auf den Gartenflächen sind großflächige mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialschüttungen bedeckte Flächen in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig (Verbot von Schottergärten).

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und Fußweg sind nur lebende Einfriedungen aus Hecken oder Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Holzzäune zulässig. In den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen, die vom Straßenraum nicht einsehbar sind, sind auch andere als die angegebenen Einfriedungen zulässig.

2.3 Stützmauern

Stützmauern sind sichtbar bis max. 1,50 m Höhe zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder zu begrünen. Sofern höheren Stützmauern erforderlich sind, sind diese terrassenförmig anzulegen. Hierbei sind sofern statisch möglich ebenfalls Natursteine zu verwenden.

3. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

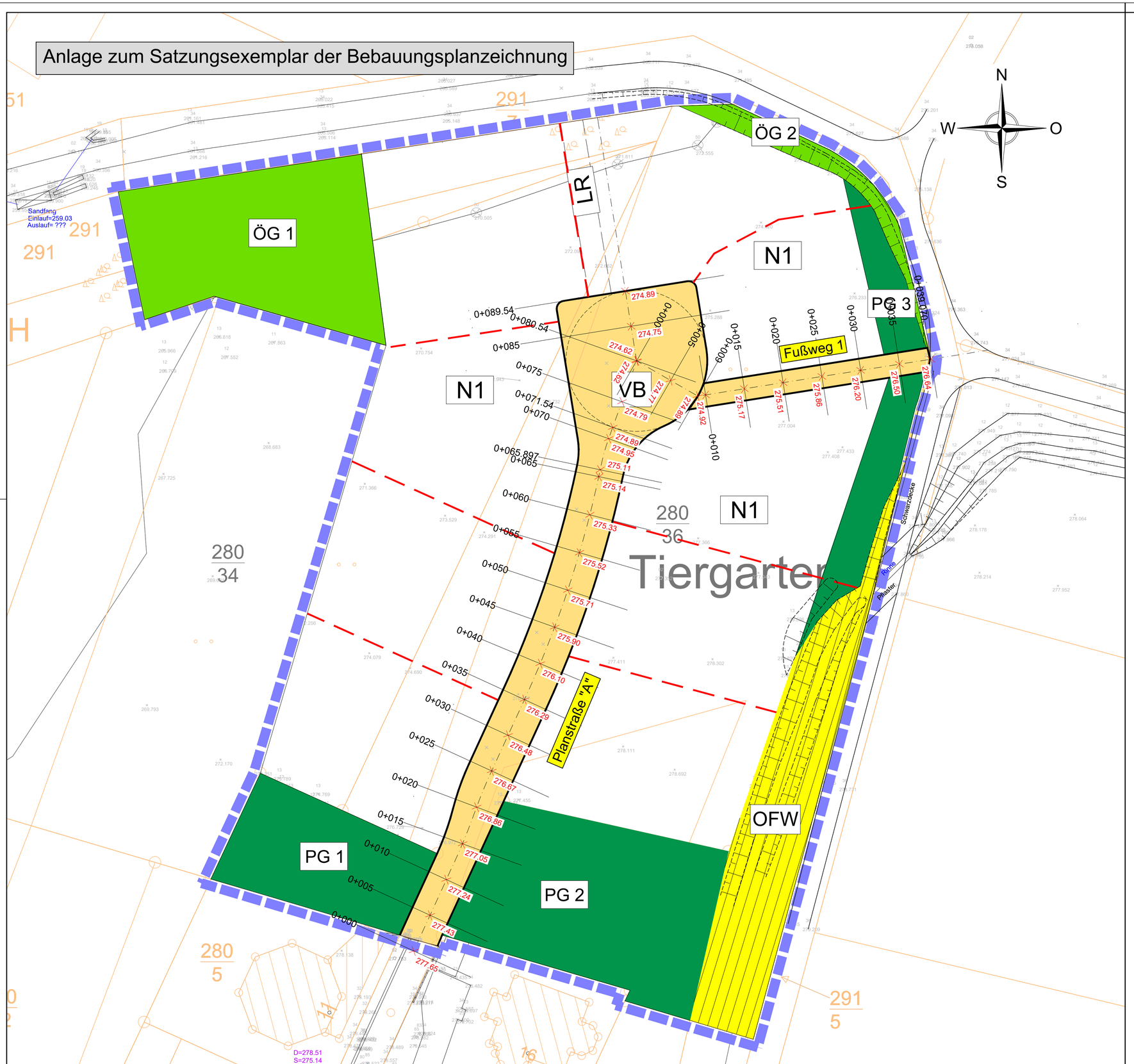
3.1 Anzahl erforderlicher Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

B HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Baufirmen sind auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jede zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Hinweis Nummer 1 entbindet Bauträger bzw. Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion kulturelles Erbe Landesarchäologie.
3. Werden archäologische Objekte angetroffen, ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der Grabungen sind von Seiten der Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind zu vermeiden.
5. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
6. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
8. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Dies sind u.A. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
9. Bei Anpflanzungen von Bäumen und sefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur G

Anlage zum Satzungsexemplar der Bebauungsplanzeichnung



N

W O

S

ZEICHENERKLÄRUNG (LEGENDE)

Planstraße "A"	Name der Achse
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Vorschlag Einteilung Grundstücke hier Grundstücksgrenze
246.24	Bestand (Vermessung) mit Höhe
	Kataster Bestand
× 173.45	Geplante Gradientenhöhe (Achshöhe) Planstraße "A" im Endausbauzustand

ORTSGEMEINDE - BREUNIGWEILER

Bebauungsplan "Schöne Aussicht"

Geobasisinformationen der Vermessungs -und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - © 2013

Der Bauherr:	Bauherr: Ortsgemeinde Breunigweiler
	Projekt: Bebauungsplan "Schöne Aussicht"
Der Entwurfsverfasser:	Teil: Lageplan mit Gradientenhöhen (Achshöhen) im Endausbauzustand, Anlage zum Satzungsexemplar der Bebauungsplanzeichnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

	Zeichen	Datum	geändert Zeichen	geändert Datum	Maßstab	Beilage
aufgenommen					1 : 250	
bearbeitet	LesE/KaD	März 2025				
gezeichnet	Lam	März 2025			Blattgröße 78 x 55	Blatt Nr. 2 von 2
geprüft						

Auftragsnummer: STE / WVE 6000170309 Koordinatensystem UTM Zone 32 / DHHN92

WVE GmbH Kaiserslautern
Blechhammerweg 50 67659 Kaiserslautern

R:\OG\Breunigweiler\NBG Schöne Aussicht\Infrastruktur\03_Entwurfsplanung\2025-03-12-Anlage zum Satzungsexemplar.dwg