

Ortsgemeinde Breunigweiler

Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“



Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften 12.06.2024

Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung

gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern
M. Sc. Marco Zettl / M.Sc. David Kafitz

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom .28 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 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)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

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-Achshöhen im Endausbauzustand 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 Planurkunde 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 Einscrieb in die Planurkunde heranzuziehen sind, in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten (siehe Planeinscrieb „Systemskizze Höhe baulicher Anlagen“).

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen ist festgesetzt als die jeweils zur Bemessung anzuwendende bergseitige (THb) oder talseitige (THt) Traufhöhe zuzüglich 3,50 Meter (siehe Planeinscrieb „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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereiche“ (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 Mindestdtiefe von 5 m einhalten.

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

Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren 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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen ~~gärtnerisch als Garten oder Grünanlage anzulegen~~. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ~~Bäumen und Gehölzen~~ **Sträuchern** gemäß der Artenauswahlliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die Verwendung von Kultivaren der Arten der Artenauswahlliste ist statthaft.

Pro ~~150 300~~ m² ~~versiegelter Fläche~~ **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. ~~Zum Schutz potenzieller auf den Flächen vorkommenden Überwinterungsquartieren von Zauneidechsen ist bei einer Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodung wie folgt zu verfahren:~~

~~Stufe 1: Oberirdische Baufeldabräumung nur innerhalb der Rodungszeiten vom 1. Oktober bis einschließlich 29. Februar. Das Befahren von Böschungen mit Raum- oder Ladefahrzeugen ist zu vermeiden.~~

~~Stufe 2: Durchführung der Stockrodung / Entfernung der Durchwurzelung ab April zur Aktivitätszeit der Zauneidechsen.~~

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 Lebensraumfunktion aufrecht zu erhalten. Kleinflächige Eingriffe in die etablierten Strukturen sind zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Muldensystems und unter Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion zulässig. ~~mit einer mindestens 1-reihigen Gehölzpflanzung im Zielen- und Reihenabstand von maximal 1,00 Meter zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit Arten gemäß der Artenauswahlliste 2~~

~~herzustellen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft. Die Muldensohle sowie die Böschungen sind von jeglicher Gehölzpflanzung freizuhalten.~~

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 Versiegelung 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 mittels Mahd ab dem 01.07. eines jeden Jahres inklusive Abtrag des Mahdgutes zu pflegen.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG1 mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind die Böschunghecke 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.

~~Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche PG3 mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind die Begrünungen und Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu pflegen.~~

14. Externe Ausgleichsmaßnahme Flurstück 362 (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches der gemäß Beikarte 1 „externe Ausgleichsfläche“ der Planzeichnung ist die vorhandene Obstwiese dauerhaft zu erhalten und zu einem artenreichen Grünland durch eine umbruchlose Ansaat zu entwickeln und anschließend extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutragen, und durch eine maximal 2-schürige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Düngemittel ist nicht zulässig. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Alte Obstbäume sind zur Erhöhung der Habitatstrukturen dem natürlichen Alterungsprozess zu überlassen. Alte Obstbäume sind zu Erhöhung der Habitatstrukturen und der ökologischen Wertigkeit dem natürlichen Alterungsprozess zu überlassen. Abgestorbene Baumtours sind als Habitate für Totholzbewohner auf der Fläche zu belassen. Ein Baumersatz hat nur bei einem Umfallen der Bäume zu erfolgen.

Zusätzlich sind mindestens 45 Obstbäume mit einem Zielstammumfang von 172 cm, Timelag 2 anzupflanzen.

15. 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.

16. 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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

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	Zwergbrine 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 als Einzelgauben 1/3 der Dachflächenbreite 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.

Vor- 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).**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

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 FESTSETZUNGSSCHRÄKTER

1. ~~Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.~~

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. ~~Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.~~

Hinweis Nummer 1 entbindet Bauträger bzw. Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion kulturelles Erbe Landesarchäologie.
3. ~~Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.~~

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. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

9. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
10. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Breunigweiler zur Behandlung geführt.
11. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden offene Rasenmulden, Rigolen oder auch Zisternen mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. Notüberläufe können auch an den neuen Kanal angeschlossen werden.
12. Zur Versickerung von Oberflächenwasser sind die Vorgaben der Richtlinie DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ maßgebend.
13. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
14. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
15. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
16. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
17. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
18. Die Gemeinde wird, soweit sie Grundstücksbesitzerin ist, über privatrechtliche Verträge beim Grundstückskauf eine Rückhaltung des Oberflächenwassers von privaten Grundstücksflächen festschreiben.
19. Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
20. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen sowie die gemäß den Begrünungsfestsetzungen vorgeschriebenen Baumpflanzungen dargestellt sind.
21. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998“ zu berücksichtigen.

22. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

23. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.

Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.

Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz verfügbar.

24. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

25. Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

26. Bepflanzungen und Nachbarrecht sowie Pflege der öffentlichen Grünflächen

Im Zuge der Anpflanzungen wird auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz hingewiesen.

Bei sämtlichen Anpflanzungen wird gebietsheimisches und standortgerechtes Pflanzmaterial (Regio-Saatgut – Ursprungsgebiet 9 / Gehölze – Vorkommensgebiet 4) empfohlen.

Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben folgender FLL-Richtlinien zu berücksichtigen: Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2, Empfehlung für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut, Dachbegrünungsrichtlinien. Die anzupflanzenden

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schöne Aussicht“; OG Breunigweiler

Fassung für die **erneute** Bürger- und Behördenbeteiligung **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Bei Sträuchern wird ein Pflanzabstand von 1,50 Meter empfohlen.

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollen spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden. Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen sollen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten umgesetzt worden sein.

Die Pflege der öffentlichen Grünflächen erfolgt möglichst durch eine Mahd im Herbst oder Frühjahr mit Abräumen des Mahdgutes. Gegebenenfalls ist eine Nachsaat zur Erhaltung eines Blühaspektes alle 5 bis 7 Jahre notwendig.

27. Ersatzmaßnahme, Abbuchung aus der Ökokontofläche der Gemeinde Breunigweiler auf der Flurstücksparzelle 362

Für die vollständige Kompensation des bauplanungsrechtlichen Eingriffs wird eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde durchgeführt. Der nach den Berechnungen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung verbleibende Eingriff in Höhe von 75.286 Biotopwertpunkten wird über diese Ökokontomaßnahme ausgeglichen. Die Parzelle 362 befindet sich in circa 550 Meter Entfernung südlich des Plangebiets, am nördlichen Waldrand des „Petzenberg“ und verfügt über eine Gesamtgröße von circa 4.280 m². Die Parzelle wurde innerhalb der letzten 15 Jahre mit einer bis zu 3-reihigen Obstbaumpflanzung begrünt und als Grünland bewirtschaftet. Der aktuelle ökologische Flächenzustand entspricht eine Biotopwertpunktezahl von 95.340 Wertpunkten. Vor dem Hintergrund der erheblichen Schwere des Eingriffs in das Schutzgut Boden, wird nicht nur der gemäß Bewertungsverfahren benötigte Flächenanteil von circa 2.760 m² von der Ökokontofläche abgebucht, sondern es wird $\frac{1}{4}$ der bauplanungsrechtlichen Versiegelungsfläche (circa 740 m²) aufaddiert. Somit beläuft sich der Flächenanteil an der Ökokontofläche auf 3.500 m², was 77.965 Wertpunkten entspricht.

28. Hinweise zum Baumschutz

Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18920 zu schützen.

29. Förderung erneuerbare Energien, Fotovoltaikanlagen

Es wird empfohlen auf nutzbaren Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden PV-Anlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Auf eine anlagenoptimierte Gebäudestellung ist zu achten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die zeichnerisch dargestellten Biotopflächen, sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

.