
- BEBAUUNGSPLAN -

"Schierlay" 17. Änderung,
Stadt Bad Breisig

Textfestsetzungen

(Fassung für die Offenlage)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	3
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	4
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	4
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	4
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO	5
3.	Landespflegerische Festsetzungen	6
4.	Hinweise	6
5.	Anhang - Pflanzenlisten	10



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,3).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,6).

Zahl der Vollgeschosse

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig.

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind mit Ausnahme von Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern und



Einfriedungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch ausgenommen hiervon sind Dachüberstände/Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1m.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im gesamten WA auf max. 7 beschränkt.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im MI: 0° - 45°.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

2.1.4 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen ist nur bis zu einer Fläche von max. 5% der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen („Spritzschutz“) an Gebäuden.

2.1.5 Einfriedungen

Straßeneinfriedungen bzw. Stützmauern im Rohbeton (L-Steine) sind zulässig. Falls Beton verwendet wird, so sind die Außenflächen in Sichtbeton, andernfalls möglichst in Bruchstein oder Klinker zu verblenden. Lebende Hecken oder Spriegelzäune (Jägerzaun) bis zu einer Höhe von 0,8 m über Bürgersteighinterkante sind ebenfalls zugelassen. Andere Einfriedungen als die zuletzt beschriebene, dürfen die Höhe von 0,8 m über Bürgersteighinterkante bzw. bei abfallendem Gelände über Geländeoberkante, ebenfalls nicht überschreiten.

Die für die Straßeneinfriedung gewählte Art, ist auch seitlich bis mindestens zur rückwärtigen Gebäudeseite hin weiterzuführen. Ab hier können auch Maschen- drahtzäune erstellt werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Landesbauordnung RLP.

2.1.6 Behelfsmäßige Bauten

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Anzahl der notwendigen Parkierungsflächen kann vollständig auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausprägung der notwendigen Parkierungsflächen beizufügen.



3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zum Ersatz der bau- und anlagenbedingten Entnahme der Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind neue Gehölze zu pflanzen. Zum Ersatz der wegfallenden Gehölzstruktur ist auf 10 % der unbebauten Fläche eine Gehölzpflanzung vorzusehen. Bevorzugt sind hier standortheimische Gehölze (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen.

Zum kurzfristigen Ausgleich für den Verlust an Bäumen und Gehölzstrukturen sowie störungsbedingten Beeinträchtigungen von Vögeln sind Ersatznistkästen aufzuhängen. Es sind 4 Stk. für Gehölzbrüter aufzuhängen.

Es wird empfohlen die Kästen im Vorfeld frühzeitig aufzuhängen, um im Bedarfsfall eines Besatzfundes in Baustellennähe keinen Baustopp auszulösen.

4. Hinweise

Archäologie

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).



Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden und dürfen nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen und Unterlieger nicht gefährdet werden.

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Die Entsiegelung hat laut Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung keine entgeltrechtlichen Auswirkungen beim wiederkehrenden Beitrag Niederschlagswasser.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung zu definieren und abzugrenzen, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Pflanzung von Gehölzen

Für die Pflanzung von Gehölzen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.



Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (Einzelstammschutz, Einzäunung von Pflanzgruppen) gegen Wildverbiss zu schützen.

Bäume sind durch Erziehungs-, Unterhaltungs- und Regenerationsschnitt zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzenschutz

Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 (1) wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall

- schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch oder Tier oder auf das Grundwasser oder
- sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt hat.

Gehölzrodungen und Rückschnitte

Zum Schutz der vorkommenden Tierarten sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Gehölzrodungen und Rückschnitte innerhalb der Zeiten vom 01.10 bis 28./29.02 durchzuführen, um das Risiko für Verletzungen und Tötungen von Tieren, sowie die Zerstörung von aktiven Fortpflanzungsstätten zu minimieren.

Vogelschlag

Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten sollte die Spiegelwirkung von Gebäudeteilen (großen Fenstern, spiegelnden Fassadenfronten, etc.) durch die Verwendung von transluzenten Materialien oder dem flächigen Aufbringen von Markierungen (bspw. Punktraster) auf max. 15 % Außenreflexionsgrad minimiert werden.

Vogel-/Tierschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Tieren sollten offen gelassenen Gräben und Gruben vor dem Weiterbau täglich auf das Vorkommen von Tieren begutachtet werden. Eventuell vorkommende Tiere sind aus der Struktur vorsichtig zu entnehmen und in unmittelbarer Nähe, jedoch nicht direkt im Baufeld freizulassen.

Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasser-durchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä..



Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig während der Dienststunden eingesehen werden. Dies gilt nicht für die DIN-Normen, welche unter dem Punkt 5 (Hinweise) aufgeführt sind.

Bad Breisig, den.....

.....
(Marcel Caspers) Stadtbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bad Breisig, den.....

.....
(Marcel Caspers) Stadtbürgermeister



5. Anhang - Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball