



**29. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
„TEIGEBIET DER FLUREN  
12, 13, 14“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung  
i.S. des § 13a (3) Nr. 2 BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Projekt:**

Stadt Bad Breisig  
29. Änderung Bebauungsplan  
„Teilgebiet der Fluren 12, 13, 14“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

19.09.2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO).....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	4
3	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BAUNVO).....	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO).....	6
5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB).....	6
(2)	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	6
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO .....	8
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) .....	8
2	Äußere Gestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) .....	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	9

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### (1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt.

Die Grundflächen von

- Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachungen flächendeckend begrünt sind,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt sind sowie von
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden,

sind entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

#### (2) Geschoßflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit  $GFZ = 1,2$  festgesetzt.

#### (3) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Z
M11	III
M12	II

Auf die Textfestsetzung B2 wird verwiesen.

#### (4) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: St. Sebastianusstraße) bis Oberkante First.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: St. Sebastianusstraße) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder

- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengrante gemäß Straßenplanung.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

- I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walm-dach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe
MI1	12,5 m

- II Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
MI1	12,5 m
MI2	7,0 m

Die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.) ist je maximal 20 m<sup>2</sup> auf höchstens 5% der Grundfläche bis zu einer Höhe von 14 m zulässig.

Bei der Herstellung von PV-Dachanlagen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe ebenfalls bis zu einer Höhe von 14 m überschritten werden.

**3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BAUNVO).**

- a) Bauweise

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

- b) Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Geschosse für Stellplätze und Garagen (= Garagengeschosse)

Für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

**4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)**

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

(2) Stellplätze

Stellplätze (auch Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Stellplätze (auch Carports) können innerhalb der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte als Ausnahme zugelassen werden, sofern eine dauerhafte Beeinträchtigung (= flächige Überbauung, die dauerhaft die Zugänglichkeit der Leitungen verhindert) der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche ausgeschlossen ist und der zuständige Ver- und Entsorgungsträger sowie die Stadt zustimmen.

**5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sowie private Wege- und Hofflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

(2) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Boden-decker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sollen ausschließlich standortheimische Gehölzarten der nachfolgenden Liste verwendet werden:

Bäume II. Größenordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Platanus x hybrida	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa 'Brabant' Brabanter	Silberlinde

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

Bäume II. Größenordnung und Wildobst

- Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm

Sträucher:

- Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

- Alle Gehölze sind fachgerecht nach der jeweiligen Baufertigstellung zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- Auf § 10 (4) Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz „Höhenlage, Abfall- und Wertstoffbehälter, nicht überbaute Flächen“ wird hingewiesen.

## 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21BauGB)

Das in der Planurkunde festgesetzte Leitungsrecht mit einer Breite von 8 m dient den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung ihrer dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Bereich der Leitungsrechte ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten eine Trasse mit einer Mindestbreite von 8 m freizuhalten.

Leitungsgefährdende Maßnahmen, wie etwa das Anpflanzen von tiefwurzeln- den Gehölzen, die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen sind – bis auf die ausnahmsweisen zulässigen Stellplätze und Carports (s. Textfestset- zung A 4 (2) - unzulässig.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte ist in Abstim- mung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Stadt mög- lich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

---

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO**

---

### **1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **(1) Dachneigung und -form**

Als Dachform für Wohngebäude sind geneigte Dächer (z.B. Walm-, Sattel-, versetzte Pultdächer) und Flachdächer zulässig.

Die höchstzulässige Dachneigung ist mit 55° festgesetzt.

Bei Mansarddächern ist eine traufseitige Dachneigung von maximal 80° zu- lässig.

#### **(2) Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig.

Sie dürfen als Einzel- oder durchlaufende Gauben errichtet werden.

Die Summe ihrer Einzelbreiten darf jedoch höchstens 3/5 der Firstlänge des jeweiligen Gebäudeabschnittes betragen.

Bei Walmdächern darf die Breite der Gauben maximal 2/5 der Länge der Ge- bäudeaußenwand betragen.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen von den Giebelwänden einen Ab- stand von mindestens 1,5 m einhalten.

Die Dachgaube darf in der Vertikalen gemessen, ab Oberkante Fußboden bis Oberkante Gaubendachhaut eine maximale Höhe von 3,2 m erreichen, jedoch das Niveau des Hauptfirstes nicht überschreiten.

Für Garagen, Dachaufbauten von Wohngebäuden und Nebengebäuden sind auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

#### **(3) Dacheindeckung**

Als Bedachungsmaterial sind regionstypische Materialein wie Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachziegel, Dachpfanne in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (= RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) sowie Kupferbleche und vorgewitterte, anthrazitfarbene Zinkbleche oder anthrazit eingefärbte Profilbleche zulässig.



## 2 Äußere Gestaltung (§ 88 (1) Nr. 1LBauO)

### Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterialien sind Naturstein, Putz, Kalksandstein, Holz und unglasiertes vollfugiges Ziegelmauerwerk zulässig

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze usw.) sind außerdem zulässig: Sichtbeton, Natur- und Kunstschiefer.

---

## C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).
6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu berücksichtigen.
7. Auf § 10 (4) Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz „Höhenlage, Abfall- und Wertstoffbehälter, nicht überbaute Flächen“ wird hingewiesen.
8. Auf die Vorgaben des Rodungsverbots im Zeitraum 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 sowie des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.
9. Die angeführten Regelwerke werden bei der Verbandsgemeinde Bad Breisig, Bachstraße 11, 53498 Bad Breisig, zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Ausgefertigt Bad Breisig, den

---

(Marcel Caspers, Stadtbürgermeister)

(Siegel)