

Bebauungsplan

„Nördliche Sebastian-Kneipp-, Park- und Waldstraße“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Neues Kurgebiet“



der Stadt Bad Breisig

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Bad Breisig
Ortsgemeinde:	Bad Breisig
Gemarkung:	Niederbreisig
Flur:	21, 23 und 24

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Januar 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



„Nördliche Sebastian-Kneipp-, Park- und Waldstraße“

Januar 2026

Verbandsgemeinde: Bad Breisig**Gemarkung: Niederbreisig****Flur:****21, 23 und 24**Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 654, 673)**
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- 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 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473,475)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig, Bachstraße 11 in 53489 Bad Breisig, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl	1
1.2.3 Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse	2
1.2.4 Gebäudehöhe und Höhe baulicher Anlagen	2
1.3 Bauweise und Hausformen	2
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	2
1.5 Gebäudestellung	3
1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	3
1.7 Sichtfelder	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Gebäudegestaltung	4
2.2 Dachgestaltung	4
2.2.1 Dachform und Dachneigung	4
2.2.2 Dacheindeckung	4
2.3 Einfriedungen und Stützmauern	4
2.4 Abfallbehälterplätze	5
2.5 Gestaltung der Vorgärten	5
2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen	6
2.7 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	6
3 Grünordnerische Festsetzungen	7
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	7
3.2 Anteilsbepflanzungen auf den privaten Grundstücken	7
3.3 Erhaltung von Baumbestand	8
3.4 Freiflächengestaltungsplan	8
3.5 Flächenbefestigung	8
4 Hinweise	9
4.1 Bestandsschutz	9
4.2 Brandschutz und Löschwasserrückhaltung	9
4.3 Archäologie	9
4.4 Hinweise zum Artenschutz	10
4.5 Baugrund und Bodenschutz	10
4.6 Versorgungsträger	11
4.7 Niederschlagswasser	11
4.8 Dachbegrünung	11
4.9 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	11

Anlage:

- Anlage 1: Erläuterungen zur Höhe der Einfriedungen
- Anlage 2: Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Reines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO

In dem reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO

Sofern eine genehmigte Bestandsbebauung zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans die festgesetzte GRZ (fast) ausnutzt oder überschreitet, sind Erweiterungsbauten bis zu einer Überschreitung von 20 % der zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans vorhandenen Bestandsgrundfläche zulässig.

Wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans bereits um mehr als 50 % überschritten ($\geq 0,6$), so ist eine Überschreitung auf bis zu 0,7 zulässig. Voraussetzung ist, dass die Überschreitung der GRZ auf über 0,6 vor Aufstellung dieses Bebauungsplans genehmigt war oder der Nachweis durch Einmessung der befestigten Flächen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfolgt.

1.2.3 Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse

In den Baugebieten WR 6, WR 12, WR 15 und WR 17 ist nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss unterhalb des Erdgeschosses zulässig, sofern im WR 6, WR 12 und WR 17 die festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird.

Voraussetzung für Ausnutzung des zusätzlichen Vollgeschosses ist die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.3.

Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.2.4 Gebäudehöhe und Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (gemessen in Meter) darf im gesamten Plangebiet die als Höchstgrenze festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße (lotrecht von der Fassade auf die Erschließungsstraße gemessen).

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Wand mit der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 3,75 m über der faktischen Traufhöhe liegen.

Für Neubauten auf Grundstücken, die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans mit höheren Gebäuden bebaut waren, gilt die Bestandshöhe. Die Bestandshöhe ist vor Abriss durch Vorlage der Baugenehmigung, nach welcher das Gebäude errichtet wurde, zu dokumentieren. Sofern keine alten Baugenehmigungen vorliegen, ist die Bestandshöhe durch einen öffentlich bestellten Vermesser zu dokumentieren. Der jeweilige Nachweis ist dem Bauantrag beizufügen.

Bei Grundstücken zwischen zwei Straßen ist die Höhe der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche anzuwenden, die mit einem Pfeil gekennzeichnet ist.

1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die festgesetzte Bauweise und Hausformen können den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. Festsetzung Nr. 1.6.
- An das Hauptgebäude angebaute Terrassen bis zu einer Überschreitung von 3,0 m und einer Größe von bis zu 10 qm
- Treppenanlagen und Rampen
- Hauszugänge und Zufahrten
- Freiauskragende Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m. Zum öffentlichen Verkehrsraum sind mind. 3,0 m Abstand mit Balkonen zu halten. Nachbarschaftliche Belange sind zu beachten.

1.5 Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung > 20° muss die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße verlaufen.

1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, § 21a und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO i.V.m LBauO

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Das Volumen der Nebenanlagen darf dabei die Größe von bis zu 30 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten. Garagen sind bei bergseitiger Bebauung mindestens 5,50 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten. Bei talseitiger Bebauung kann der Mindestabstand auf 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie reduziert werden.

Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, einschließlich vortretender Gebäudeteile, müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straße einhalten. Bei paralleler Anordnung müssen Dachüberstände, als solche gelten Überstände von bis zu 0,8 m, einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum von mind. 1,2 m einhalten.

Garagengeschossen sind bei Bebauung bergseits einer Erschließungsstraße nach § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und somit nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Garagengeschosse, die über den Wohngebäudekörper hinausragen, sind als Terrasse zu nutzen oder mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und dauerhaft zu begrünen zu begrünen.

An der seitlichen Grundstücksgrenze sind Garagen auch dann zulässig, wenn sie eine mittlere Höhe von 3,20 m überschreiten. Dabei darf der hintere Abschluss der Garage nicht mehr als 12,00 m hinter der Straßenbegrenzung liegen und die Höhe der Garage nicht mehr als 2,80 m über der angrenzenden Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand in der Mitte der straßenseitigen Fassade Garage betragen. Dabei ist im Einzelfall zu klären, ob die Bebauung mit einer Grenzgarage mit einer mittleren Höhe über 3,20 m ggf. im Rahmen einer Abweichung, gemäß § 69 LBauO, von der Bestimmung des § 8 LBauO realisiert werden kann, oder ob eine Baulastregelung, gemäß § 86 LBauO zielführender ist.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.4 Einfriedungen und Stützmauern).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gebäudegestaltung

Bei Ausnutzung der festgesetzten bzw. ausnahmsweise zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist bei Gebäuden mit einer Dachneigung von $< 25^\circ$ ein zusätzliches oberstes (nicht Voll-)Geschoss nicht zulässig.

In den Baugebieten WR4, WR 5, WR 8, WR 9, WR 10, WR 11, WR 18, WR 20 und WR 21 sind die Gebäude als Terrassenhäuser zu gestalten. Hierfür muss jedes Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 2,50 m zur Talseite zurückspringen. (Talseits bedeutet je nach Lage zur Straße oder straßenabgewandt. Ein Rücksprung zu den Nachbargrenzen ist bei Beachtung der Abstandsflächen nicht erforderlich.)

In den Baugebieten WR 12, WR 14, WR 15, und WR 17 muss ab der Errichtung von III Geschossen

- das oberste Geschoss um mindesten 2,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zur Talseite (Definition wie zuvor) zurückspringen oder
- das unterste sichtbare Geschoss talseits um mindestens 1,5 m gegenüber dem darüber liegenden Geschoss zurückspringen. Dabei ist das unterste Geschoss in einer dunkleren Farbe als die oberen Geschosse zu gestalten.

Garagengeschosse zählen bei dieser Festsetzung mit zu den Geschossen.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Matt engobiierte Dachziegel zählen nicht zu den hochglänzenden Dacheindeckungen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf Dächern zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Diese Regelung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Flachdächer oder an Fassaden und Balkonen.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Bei talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücken sind Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zusammen max. 1,2 m Höhe über dem Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Bei bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücken sind Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zusammen max. 1,5 m Höhe über dem Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die maximale Höhe von 1,2 m bzw. 1,5 m gilt auch für Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) (siehe Skizzen in Anlage 1).

Begrünungen und Heckenpflanzungen dürfen jeweils unter Beachtung der gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) über die oben angegebenen Maße sowohl tal- als auch bergseits hinausgehen.

Durchblickbare Einfriedungen (z.B. offene Stabmattenzäune oder Maschendraht), die der Absturzsicherung dienen, dürfen über obige Maße sowohl tal- als auch bergseits hinausgehen.

Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern oder einer Kombination aus Stützmauer und Einfriedung ist die Oberkante angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend. Diese Festsetzung gilt auch für Grundstücksgrenzen entlang von öffentlichen Fuß- oder Radwegen.

Bestehenden Stützmauern über oben angegebene Maße an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Falle eines Neubaus oder einer Bestandsveränderung in gleicher Höhe neu errichtet werden.

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Mauern in einem Abstand von mind. 10 cm über Gelände zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Entlang der Nachbargrenzen und der hinteren Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Landesbauordnung. Festsetzung 1.7 (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Die Verwendung von

- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.4 Abfallbehälterplätze

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschränken unterzubringen, die z. B. in geplante Garagenbauten oder Nebengebäude einzubeziehen sind. Offene Standorte sind in einer Höhe von ca. 1,30 m durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

2.5 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgartenfläche¹ darf nur durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Die Vorgartenfläche ist dauerhaft mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig.

¹ Fläche zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Erschließungsstraße über die gesamte Grundstücksbreite. Sofern das Gebäude in einem Abstand von mehr als 5 m zur Straße errichtet wird, zählt nur der Bereich bis 5 m in das Grundstück hinein.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch Böschungen von mindestens 1:1,5 oder Stützmauern mit einer maximal sichtbaren Höhe von 2,0 m auszugleichen.

Hinweis:

Auf die Pflicht zur Umwehrung von im Allgemeinen zum Begehen bestimmter Flächen in, an und auf baulichen Anlagen bei einer Absturzhöhe von mehr als 1,00 m, wird hingewiesen (§ 38 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

2.7 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie z.B. Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle nach den folgenden Festsetzungen verpflichtend zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
 - Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
 - Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
 - Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
- 3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Anteilsbepflanzungen auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Grünflächen (dauerhafte vegetative Pflege in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen) anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Pro 300 m² Gartenfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ersatzweise können 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträuchern, noch ersatzweise 3 Gehölzgruppen mit mindestens 7 Sträuchern gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Für Gartenflächen unter 300 m² gilt diese Festsetzung nicht.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Festsetzung Nr. 3.1 zu beachten. Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar. Dabei sind (freiwillige) Gehölzanpflanzungen zu mindestens 60 % mit standortgerechten Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu überstellen.

Sofern vorhandener Baumbestand erhalten wird, kann dieser angerechnet werden.

3.3 Erhaltung von Baumbestand

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Vorhandener Baumbestand darf nur mit Zustimmung der Stadt beseitigt werden. Hierzu zählen:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend,
- mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt und mindestens 1 Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

In den Bauanträgen bzw. Unterlagen für ein Freistellungsverfahren sind die zu entfernenden und zu erhaltenden Bäume darzustellen.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen Nrn. 2.3 (Einfriedungen und Stützmauern), 2.4 (Abfallbehälterplätze), 2.5 (Gestaltung der Vorgärten), 2.6 (Gestaltung der unbebauten Flächen), 3.2 (Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken) und 3.3 (Erhaltung von Baumbestand) vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil in die Baugenehmigung bzw. in die Genehmigungsfreistellung aufzunehmen.

Hinweis:

Die genauen Standorte bzw. Sorten der einzelnen Pflanzen sind auch im Nachhinein nach veränderbar sind. Hierbei sind jedoch die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) zu beachten.

3.5 Flächenbefestigung

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind zur Verminderung des Eingriffs bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4 Hinweise

4.1 Bestandsschutz

Eine Abweichung von vorstehenden Festsetzungen ist auf Grundstücken, die mit einem Hauptgebäude bebaut sind, zulässig, wenn das Bestandsgebäude vor dem 23.06.2022 genehmigt wurde und eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 62 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), letztgültige Fassung) genehmigungsfrei ist.
oder
2. die Änderung oder Nutzungsänderung nach § 61 LBauO (Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), letztgültige Fassung) das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändert.
oder
3. die Änderung oder Nutzungsänderung ausschließlich das Instandhalten der baulichen Anlage mit dem Ziel der Erhaltung der baulichen Substanz zum Schutz vor Verfall, zur Erhaltung des genehmigten Gebrauchs oder zur Beseitigung von baulichen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind, beinhaltet.
oder
4. die Änderung oder Nutzungsänderung der Energieeinsparung dient. Hierunter fallen auch Erweiterungen der baulichen Substanz um einen Nebenraum der ausschließlich der Unterbringung einer Heizungs- oder Lüftungsanlage dient.

4.2 Brandschutz und Löschwasserrückhaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans steht eine Löschwasserlieferung von mehr als 48 m³/h über mindestens 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz nicht zur Verfügung. Damit ist der Brandschutz nur für Gebäude mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet. Bei Bauvorhaben, die nicht über feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen verfügen, ist ggfls. vom Bauherrn zusätzliches Löschwasser über geeignete Behälter (z.B. Zisterne, Teich) dauerhaft nutzbar zur Verfügung zu stellen.

Die Vorschriften und Regelwerke zum Brandschutz, insbesondere § 15 der Landesbauordnung sind in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (auch im Freistellungsverfahren) gültigen Fassung zu beachten.

Es wird empfohlen Löschwasser vor Eintritt in ein Gewässer oder das Grundwasser zurückzuhalten.

4.3 Archäologie

Das Plangebiet kann als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werden. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder

0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Ahrweiler sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.

4.4 Hinweise zum Artenschutz

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des jeweiligen Folgejahres beseitigt werden. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

4.5 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Hierbei sollte insbesondere die Hangstabilität geprüft werden.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

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.

4.6 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Die Nutzung von Brauchwasser ist anzeigepflichtig, bei der Installation und Nutzung sind die einschlägigen Hygienemaßnahmen zu beachten.

4.8 Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ zu begrünen.

4.9 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

Es wird empfohlen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

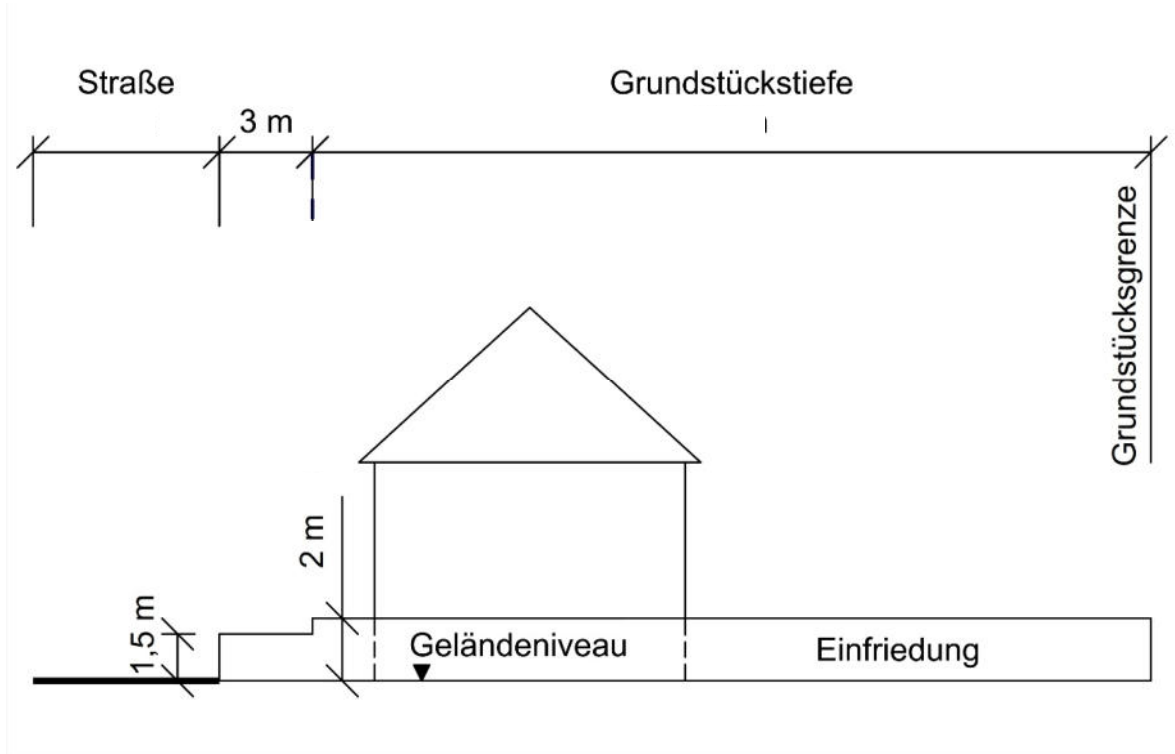
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Bad Breisig, den

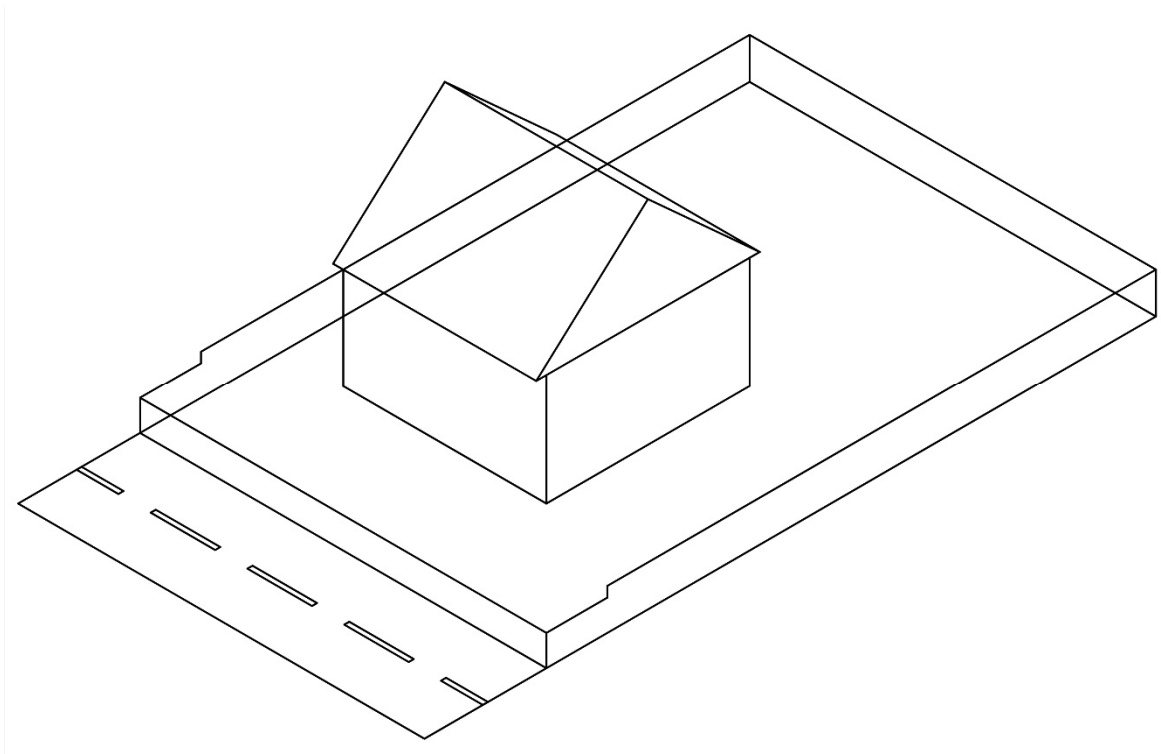
(Marcel Caspers)
Stadtbürgermeister

Anlage 1: Erläuternde Skizzen zur Festsetzung der Einfriedungshöhe

Seitenansicht



Perspektive



Anlage 2: Pflanzenliste

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Baumpflanzungen	Strauch-/ Heisterpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ²	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“	x		x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershhausen“	Spitz-Ahorn „Allershhausen“	(x)		x	x		-	B I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	(x)		x	x		-	B I.
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne		x	x			gering giftig: Blätter und Samen	Str
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	-	B II./He
Corylus avellana	Haselnuss		x	x	x		-	Str
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		x	x	x		-	Str
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		x	x	x		-	B II./He
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x	x	x		giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum		x	x	x		giftig: Rinde, Beeren	Str
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		x	x			-	Str
Ligustrum vulgare	Liguster		x	x	x		gering giftig: alle Pflanzenteile	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x	(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x	x	x	x		giftig: Samen	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche	x		x	(x)		giftig: Samen	B II.
Prunus dulcis	Mandelbaum	X		X			-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche	x	x	x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II./ He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“	x		x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinder	B II.
Prunus spinosa	Schlehe		x	x	x		-	Str
Pyrus communis	Wildbirne	(x)	(x)	x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x	x		(x)		-	B II./He
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn		x	x	x		giftig: alle Pflanzenteile	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere		x		x	x	-	Str
Rosa arvensis	Feldrose						-	Str
Rosa canina	Heckenrose		x	x	(x)		-	Str

² In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als für den Menschen „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche zu pflanzende Art		Baumpflanzungen	Strauch-/ Heisterpflanzungen	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ²	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He =Heister
Rubus fruticosus	Brombeere		x	x	x	x	-	Str
Rubus idaeus	Himbeere		x	x	x		-	Str
Salix caprea	Sal-Weide	x		x	x		-	Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder		x	x	(x)		schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder		x	x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere	x		x	x		-	B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“	x		x	x		-	B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	x		schwach giftig: frische Früchte	B II./He
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“	x		x	x		-	B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		x	x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str
Obstbäume:								
Malus ssp.	Apfel in Sorten	x		x	x			
Pyrus ssp.	Birne in Sorten	x		x	x		-	
Juglans regia	Walnuss in Sorten	(x)		x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)	x		x	x		-	
Prunus ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x		x	x		-	