



**ERGÄNZUNGSSATZUNG
„BRUNNENSTRAßE“**

FLURSTÜCK GEMARKUNG NIEDERBREISIG FLUR 7 NR. 503/11

- TEXTFESTSETZUNGEN -

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:

Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden nach § 3 (2) BauGB sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Projekt:

Stadt Bad Breisig
Ergänzungssatzung „Brunnenstraße“
Flurstück Gemarkung Niederbreisig Flur 7 Nr. 503/11
Textfestsetzungen

Stand:

16.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	4
2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.v.m. § 23 (4) BauNVO)	4
3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und Nr. 25a und b BauGB)	4
B	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETS DES RHEINS § 9 (6A) BAUGB.....	6
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (4) BAUNVO)

Im Satzungsgebiet ist gemäß Planeintrag eine Bebauungstiefe durch eine Baugrenze festgesetzt.

Außerhalb der durch Bebauungstiefen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der definierten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB UND NR. 25A UND B BAUGB)

(1) Entwicklung eines Streuobstgartens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

▪ Erhaltung der Obstbäume

Auf den baulich nicht genutzten Flächen ist ein Streuobstgarten dauerhaft zu entwickeln.

Die bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die unterliegenden Flächen sind als extensive, artenreiche Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Wildblumenwiesen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen sind ebenfalls zulässig.

Hinweise:

- Die R SBB 2023 bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
- Die Bäume sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.
- Eine Mahd nach Vorbereitung der Fläche erfolgt zweimal/Jahr, die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite ab Mitte September.
- Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Ein Einsatz von Kunstdünger ist nach der Ansaat zu vermeiden.
- Es ist das folgende Saatgut oder ein vergleichbares Produkt zu verwenden:

- Region: UG 7- Rheinisches Bergland

- Saatgutzusammensetzung: Magerrasen basisch (70% Gräser, 30% Kräuter und Leguminosen)
- Saatstärke: 3-5 g/m²; in Böschungslagen bis 7g/m²

(2) **Entwicklung einer Böschungshecke (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der mit dem Planeinschrieb M1 bezeichneten Fläche ist eine Böschungshecke mit heimischen, aber dauerhaft grünen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Empfohlene heimische, wintergrüne und immergrüne Gehölze:

- Eibe (*Taxus baccata*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens').
- Wildrose (*Rosa canina*, immergrüne Varianten)

(3) **Entwicklung eines Gebüschstreifens (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der mit dem Planeinschrieb M2 bezeichneten Fläche ist eine Baum- und Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise:

- Pflanzschema (Strauchhecke/integrierte Laubbäume)
Gleichseitiger Dreieckverband: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“, und bilden ein gleichseitiges Dreieck.
- Pflanzqualität der Laubbäume
Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe und für Sträucher verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm.
 - Bäume und Sträucher sind fachgerecht 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.

Pflanzlisten

Pflanzenauswahl Sträucher

Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Pflanzenauswahl Bäume II. Größenordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Eberesche

Sorbus aucuparia

Die Maßnahmen sind spätestens bis zur Gebrauchsfertigkeit der Hauptgebäude im Satzungsgebiet umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und entsprechend den übrigen Vorgaben zu bewirtschaften.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIETS DES RHEINS § 9 (6A) BAUGB

Überschwemmungsgebiet des Rheins

In der vorliegenden Ergänzungssatzung erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets des Rheins gemäß der Rechtsverordnung vom 11.12.1995 nach § 9 (6a) BauGB.

Auf die Bestimmungen der Verordnung sowie die Vorgaben der §§ 76, 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 4.4 „Wasserwirtschaft“ wird verwiesen.

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).
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, Mail: lan-desarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) 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, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. 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).

5. Mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen des Landeswassergesetzes umzugehen.
Primäres Ziel ist die Versickerung über die belebte Bodenzone. Sofern auf dem Grundstück eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
6. Auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 39 und § 44 BNatSchG wird hingewiesen.
7. Die angeführten DIN-Vorschriften werden bei der Verbandsgemeinde Bad Breisig, Bachstraße 11, 53498 Bad Breisig zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung war, übereinstimmt.

Bad Breisig, den

(Marcel Caspers, Bürgermeister)

(Siegel)