

## **Text zur Planurkunde**

zum Bebauungsplan  
"Erweiterung In der Dell"  
der Ortsgemeinde Breienthal

- I    **Rechtsgrundlagen**
- II   **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- III   **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit §86 LBauO)**
- IV   **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Zif. 20 BauGB) und Fesetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- V    **Hinweise**

## **I. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3. Folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen

1.4. Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- a) Tankstellen
- b) Gartenbaubetriebe

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,3
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,6

2.3 Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 50 %, wird auf eine zulässige Überschreitung von 20 % reduziert.

### 3. Höhe der Baulichen Anlage

3.1 Die Höhe der Baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufhöhe festgelegt:

Traufpunkt = die Schnittlinie der Oberkante Dachhaut/Außenkante Außenwand, wobei sich die Traufpunkthöhe auf die straßenseitige Traufe bezieht.

Traufpunkthöhe  
entlang der Erschließungsstraße:

- max. 6,50 m

die Höhen sind bezogen auf Oberkante Randeinfassung Verkehrsfläche

#### **4. Bauweise**

- 4.1. Es gilt die "offene" (o) Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

#### **5. Garagen und Stellplätze**

- 5.1. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.
- 5.3. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4. Vor Garagen (Einfahrtsseite) ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,0m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

#### **6. Nebenanlagen**

- 6.1. Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.  
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- 6.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

#### **7. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 7.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefasst. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Ziffer 5 und 6,
- 7.2. Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

#### **8. Freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Zif. 10 BauGB**

- 8.1 Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind:

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und

Stellplätze nach Ziffer 5 und 6  
- die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Zif. 20 u. 25 BauGB belegten öffentlichen Grünflächen

## **9. Stellung der baulichen Anlagen**

9.1. Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

## **10. Verkehrsflächen**

10.1. Sämtliche innergebietliche Verkehrsflächen haben eine auch gemischt nutzbare Breite (Einteilung in Fahrbahn, Gehweg, Pflanzfläche) von 6,00 m. Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf die Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.

10.2. Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

## **11. Versorgungsflächen, Leitungsführung**

11.1. Die Linienführung der Leitungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.

11.2. Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standort haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.

11.3. Die in der Planzeichnung eingetragene Schutzzone der 20-kv Freileitung, Gesamtbreite 15 m (7,5 m beiderseits der Leitungsachse) ist von jeglicher Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten. Leitungsgefährdende Einrichtungen müssen unterbleiben. Im Falle einer Bepflanzung mit niedrigwachsenden Hecken oder Sträuchern soll ein Mindestabstand von 2,5 m, gemessen zwischen dem ausgewachsenen Gehölz und den nächstgelegenen Leitungsseilen, eingehalten werden.

## **12. Abwasserbehandlung**

12.1. Das Schmutzwasser wird durch entsprechende Leitungen einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

12.2. Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit ohne Beeinträchtigung Dritter zur Versickerung auf dem Grundstück in Sickermulden eingeleitet oder in Wasserzisternen mit einer Mindestkapazität von 2 cbm Fassungsvermögen gesammelt und als Brauchwasser (unter Beachtung der Vorschriften für Brauchwassernutzung) genutzt werden.

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)**

#### **1. Dach**

- 1.1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- (SD), Pult- (PD) und Walmdächer (WD) und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
- 1.2. Es ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
- 1.3. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50m von den Giebelwänden (Ortgang) einzuhalten ist. Das Gesamtmaß (Breite bzw. schräge Höhe) der Dachaufbauten bzw. -einbauten darf nicht mehr als 50 % der Trauflänge bzw. schräger Dachhöhe (Ortganglänge) betragen. Dementsprechend können auch flachbündige Solaraufbauten zugelassen werden.
- 1.4. Dachtraufe/Ortgang sind nur mit knappen konstruktiv erforderlichen Überständen, waagrecht gemessen Traufe = max. 70 cm, Ortgang = max. 50 cm, zulässig. Ausnahme: Vordächer bzw. Dachüberstände mit gliedernd vorgestellten Stützelementen bei Eingängen, Carports, Balkonen usw.
- 1.5. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkel getönt ausgeführt werden. Eindeckungen mit Wellplatten sind unzulässig.

#### **2. Außenwandflächen**

- 2.1. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.
- 2.2. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 qm zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht gilt ebenso für Anbauten, wie z.B. Garagen. Für die Begrüpfung sind Kletterpflanzen zu verwenden.

#### **3. Einfriedungen**

- 3.1. Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

#### **4. Vorgärten**

- 4.1. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

**IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

**1. Zufahrten, Stellplätze**

- 1.1 KFZ-Stellplätze, Zufahrten und Einfahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster (Abstandspflaster mit Fugenbreite > 2 cm), Schotterrasen oder sandgebundene Decken.

**2. Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg**

- 2.1 Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg sind mit sandgeschlämmten Schotterdecken bzw. Abstandspflaster anzulegen.

**3. Mutterboden**

- 3.1 Die durch den Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen sind im Bereich des Baugebietes zu verwenden. Überschüssiger Boden ist abzuschieben, abzutransportieren und gemäß DIN 18915 zwischenzulagern.

**4. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**

**4.1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche**

**1. Waldrandzone**

Auf der im Westen des Geltungsbereiches liegenden öffentlichen Grünfläche soll eine Erweiterung der Waldrandzone vorgenommen werden. Es sind die im Waldrand wachsenden Sträucher und Bäume (standorttypische Gehölze) anzupflanzen. Die Bepflanzung ist mit eingestreuten Überhältern anzulegen. Ein ungenutzter Krautsaum schließt das Feldgehölz gegen die Feldflur ab. Die notwendigen Flächen (5,0 m breit) fallen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und entwickeln sich sukzessiv zu einer Hochstauden und Kräuter reichen Randzone. Entwicklungsziel ist die Entwicklung eines gestuften Randbereiches mit einer Breite von 20 m (Krautsaum, niedrige Büsche, Sträucher und Bäume), der den Lebensraum des Feldgehölzes erweitert und stabilisiert. Die Breite der Gehölzpflanzungen soll dabei mindestens 15,0 m betragen mit einem östlichen Krautsaum von 4,0 m und einem westlichen Krautsaum von 1,0 m.



### 1.1 Gehölzarten

Pyrus comminus	(Birne)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Acer Campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Cornus mas	(Kornel-Kirsche)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Rosa canina	(Hundsrose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

### 1.2 Pflanzmaterial

Bäume, 3xv, mit Ballen, 250-300 cm, Stammumfang 2,0-2,4 cm  
Sträucher, 2xv, ohne Ballen, 60-100 m

- 1.3 Die Pflanzung ist gemäß Pflanzschema (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag) vorzunehmen. Die Breite der Gehölzpflanzung soll mindestens 15,0m betragen mit einem östlichen Krautsaum von 4,0 m und einem westlichen Krautsaum von 1,0 m. Die Überhälter sind durch Pfosten gegen Windwurf zu schützen. Die Pflanzung ist während der Vegetationsruhe (Okt.-Feb.) in der frostfreien Zeit durchzuführen. Die gepflanzten Sträucher sind zu Beginn regelmäßig zu wässern. Eine Düngung kann bei der Pflanzung erfolgen. Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr; Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr.

## 2. Im Bereich der Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 20 Einzelbäume zu pflanzen. An der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche sind großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 2,5-3,0 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) und in dreimalverpflanzter (3xv) Qualität anzupflanzen. Pflanzscheiben sind mit mindestens 2,0 m Durchmesser auszuführen, offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Der Standort der Bäume kann je nach der Lage zum Grundstück bzw. Grundstückseinfahrt bis zu max. 5,0 m beiderseits verschoben werden.



## 2.1 Gehölzarten

Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Juglans regia	(Nußbaum)
Tilia cordata	(Winterlinde)

2.2 **Pflanzmaterial:** Bäume, 3xv, mit Ballen, 250-300 cm, Stammumfang 2,0-2,4 cm  
Sträucher, 2xv, ohne Ballen 80-120 cm

2.3 Die Einzelgehölze sind in der Zeit der Vegetationsruhe in der frostsicheren Zeit zu pflanzen (Okt.- Feb.). Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr; Erhaltungsschnitt ab dem 4. Jahr alle 2 Jahre bis zum 10. Jahr. Der Baumschnitt muß im Winter erfolgen (Okt.- Feb.). Das Schnittgut ist zu entfernen.

## 3. Strauchhecke

Im Norden des Plangebietes soll die Anpflanzung einer Strauchhecke erfolgen. Die Breite der Strauchhecke soll mindestens 4,0 m betragen mit einem beidseitigen Krautsaum von 1,0 m.

### 3.1 Gehölzarten

Pyrus comminus	(Birne)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Acer Campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Cornus mas	(Kornel-Kirsche)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Rosa canina	(Hundsrose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

### 3.2 Pflanzmaterial

Sträucher, 2xv, ohne Ballen, 60-100 m

- 3.3 Die Pflanzung ist gemäß Pflanzschema (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag) vorzunehmen. Die Pflanzung ist während der Vegetationsruhe (Okt.-Feb.) in der frostfreien Zeit durchzuführen. Die gepflanzten Sträucher sind zu Beginn regelmäßig zu wässern. Eine Düngung kann bei der Pflanzung erfolgen. Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr; Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr.

## 5. Nicht überbaute Grundstücksfläche

- 5.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden, dabei werden 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Ausgleichsfläche angerechnet. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 50 % heimische Gehölze und "Bauerngartengehölze" zu verwenden. Bauerngartengehölze sind Gehölze, die schon mehrere Jahrzehnte Bestandteil typischer, dörflicher Gärten (Bauerngärten) darstellen. Die Bepflanzung der Grundstücke mit Nadelgehölzen wird ausgeschlossen. Jedes Hausgrundstücke soll mit mindestens 1 hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 qm zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt ebenso für Anbauten, wie z. B. Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden.

## 5.2 Pflanzliste

### Großkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Juglans regia	(Walnuß)
Malus domestica	(Apfelbaum)
Prunus domestica domestica	(Zwetschge)
Prunus avium juliana	(Süßkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus communis	(Birnbäum)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus minor	(Feldulme)

### **Sträucher, Hecken und sonstige Bäume**

<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Betula pendula</i>	(Hängebirke)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Blutroter Hartriegel)
<i>Euonymus europaea</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Prunus cerasifera</i>	(Kirschpflaume)
<i>Prunus cerasus</i>	(Sauerkirsche)
<i>Prunus domestica italica</i>	(Reineclaude)
<i>Prunus domestica syriaca</i>	(Mirabelle)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wasserschneeball)

### **Wandbegrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	(Gemeine Waldrebe)
<i>Polygonum albertii</i>	(Knöterich)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

**V. Hinweise**

**1. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.

**2. Wasserrückhaltung (§§ 61 und 62 LWG)**

Um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden. Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Ausgefertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Erweiterung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Erweiterung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Breitenthal, ..... 31.08.1995 .....  
Ortsgemeinde Breitenthal



Ortsbürgermeister

