



**Ortsgemeinde  
Brandscheid**  
in der Verbandsgemeinde Westerburg

**Bebauungsplan  
„2. Änderung des  
Bebauungsplanes Altefeld“**

gem. § 13 BauGB  
(Deckblattverfahren)

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Fassung für die Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und die Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

März 2023

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

Stadt- und  
Landschaftsplanung

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
**Diplom-Biogeograph**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 05.01.2018
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2014 (GVBl. S. 469)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

#### **3 Pflanzvorschlagsliste**

## Textfestsetzungen

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Altefeld“ aus dem Jahr 1995 bleiben mit den erfolgten Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altefeld“ aus dem Jahr 1999 (Rücknahme der Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung mit Begrünung) unverändert bestehen. Es erfolgt die Übernahme aller bestehenden Textfestsetzungen auf die Bauflächenerweiterung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans. Folgende Festsetzungen beziehen sich auf den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Altefeld“:

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Zur baulichen Nutzung des Flurstückes 239 in Flur 21 wird die östliche Teilfläche gemäß Plandarstellung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** [WA, § 4 BauNVO] sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

##### **WA Allgemeines Wohngebiet**

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudehöhe auf maximal 9 Meter begrenzt. Bezugspunkt ist der tiefste Anschnitt des natürlichen Geländes am Gebäude.

#### **1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen dürfen nicht in Mineral- oder Asphaltbeton hergestellt werden. Steingärten sind nicht zulässig.

#### **1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Maßnahmenfläche liegt auf dem Flurstück 102 in Flur 24 (Teilfläche 0,2515 ha)  
Die Offenlandfläche wird einmal jährlich gemäht (nicht in der Zeit vom 15.06. - 15.09.).  
Das Mahdgut wird von der Fläche entfernt (keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden).  
Es erfolgt keine Beweidung.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Einfriedungen**

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Einfriedungen dürfen keine geschlossene Wandfläche bilden und eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Empfohlen werden Holz-Staketenzäune und Hecken.

### **2.2 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen müssen ca. 25 % Baum- und Gehölzpflanzungen einschließen (1 Baum entspricht 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 3 m<sup>2</sup>). Die Bepflanzung soll mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen; empfohlen wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzenvorschlagsliste (s. Pkt. 3).

#### **Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken**

Auf dem Baugrundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### **3. Pflanzenvorschlagsliste**

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

#### **Sträucher**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Brombeere	Rubus fruticosus
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Kreusdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Feldrose	Rosa arvensis

#### **Baumarten:**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Hängebirke	Betula Pendula
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Steinweichsel	Prunus mahaleo
sowie Obstgehölze	

#### **Schling - und Kletterpflanzen:**

Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Weinrebe	Pathenocissus tricuspidata
Jelänerjelierber	Lonicera caprifolium
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix