



**Ortsgemeinde  
Brandscheid**

**Verbandsgemeinde Westerburg**

**Bebauungsplan  
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
2. Änderung  
„Riesenhahn“**

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

Januar 2018

**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 13.05.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (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 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 2015,283)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- 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 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

#### **3 Hinweise**

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 3.3 Baugrunduntersuchungen
- 3.4 Schutz des Mutterbodens
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Leitungstrassen
- 3.7 Bodendenkmale
- 3.8 Bodenordnung
- 3.9 Artenschutz

#### **4 Pflanzenvorschlagsliste**

## Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

##### **Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften

##### **ausnahmesweise zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe

Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden.

##### **unzulässig sind:**

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Tankstellen

##### **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf vier Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.

#### 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) : 0,4 als Höchstgrenze  
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

### **1.3 Bauweise**

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).  
Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die Wohnbauflächen (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Material und Farbgebung:

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

### **2.2 Dachgestaltung**

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

#### **Dachform**

Es sind alle Dachformen zulässig.

#### **Dachneigung**

Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen kann die Dachneigung davon abweichen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### **Dacheindeckung**

Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

### **2.3 Einfriedungen**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Als Heckenpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe 4. Pflanzenvorschlagsliste).

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

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

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

### **3 Hinweise:**

#### **3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen**

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

#### **3.2 Versickerung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

#### **3.3 Baugrunduntersuchungen**

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **3.4 Schutz des Mutterbodens**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern.

#### **3.5 Denkmalschutz**

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

#### **3.6 Leitungstrassen/Schutzstreifen**

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung und der im Plan dargestellten Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB freizuhalten sind, ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Normen geforderten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Bauliche Anlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung sind daher nur zulässig, wenn diese den Zweck des Schutzstreifens nicht gefährden oder die Freileitung in eine Erdtrasse verlegt wird. Der Nachweis einer Nichtgefährdung des Schutzstreifens durch bauliche Anlagen wird durch eine Bestätigung des Netzbetreibers geführt.

#### **3.7 Bodendenkmale**

Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.

#### **3.8 Bodenordnung**

Zur Neuordnung der Grundstücksflächen wird eine Grundstücksteilung durchgeführt.

#### **3.9 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Veränderungen an Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu untersuchen.

Vor Beseitigung von Gehölzen mit geeigneten Höhlenvorkommen sind diese auf artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen hin zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.



## **4 Pflanzenvorschlagsliste**

### **Artenliste A**

#### **Sträucher**

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus