



Ortsgemeinde Brachbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 16

„Auf der Ehrenwiese“

Entwurf

Planstand: 04.12.2025

Projektnummer: 25-3064

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 260,0 über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

1.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden.

1.3 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Garagen, Stellplätze, einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Carports mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.5 Anzahl Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind innerhalb des Reinen Wohngebietes wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen.

1.6.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

1.6.3 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese

Maßnahmen: Die Flächen sind als zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Der erste Schnitt ist bis zum 15. Juni und der zweite Schnitt ab Mitte September durchzuführen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Einfriedungen sind zulässig.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.8.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mind. 1 bewährter Hochstamm-Obstbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß der Artenliste vorzunehmen.

Artenliste / Artenauswahl

Malus domestica	– Apfel
Prunus avium	– Kulturkirsche
Prunus cerasus	– Sauerkirsche
Prunus div. spec.	– Kirsche, Pflaume
Pyrus communis	– Birne
Pyrus pyraister	– Wildbirne
Sorbus domestica	– Speierling

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 44-47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) wird hingewiesen.

- 1.8.2 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ Dächer sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen.

1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mindestens 10 % der Dachflächen von Gebäuden sind mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermie und/oder Photovoltaik) zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports), oberirdischen Garagen und Nebengebäuden mit einer Fläche von jeweils mehr als 20 m². Die Mindestfläche von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche erreicht wird, die 10 % aller maßgebenden Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an der Fassade angebracht oder in diese integriert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume und Laubsträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung des Baumes sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.11 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magere Flachland-Mähwiese“ wird vollständig den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Reinen Wohngebietes zugeordnet.

Der Ökokontomaßnahme „Waldflächen an der Karl-Dresler-Straße“ (Aktenzeichen: 6/62-06/5, Gemarkung Brachbach, Flur 8, Flurstück 291/32) der Ortsgemeinde Brachbach werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Reinen Wohngebietes und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Höhe von 2.485 Biotopwertpunkten zugeordnet. Hierbei entfällt ein Anteil von 82,54 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich des Reinen Wohngebietes und ein Anteil von 17,46 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, LED-Tafeln und Bildschirme sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größenordnung von maximal 1 m² je Stätte der Leistung nicht überschreiten.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Zulässig sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 38°. Für die Nutzung von Dachterrassen sind flache Dachneigungen auf bis zu maximal 50% der bebauten Grundfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit, grau, dunkelrot, rotbraun) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.3.1 Für das Reine Wohngebiet sowie die private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Überwiegend blickdichte baulich hergestellte Einfriedungen und Zäune sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.3.2 Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magere Flachland-Mähwiese“ gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen aus Holz. Die Konstruktion hat aus senkrechten Holzpfosten in Verbindung mit durchgehenden horizontalen Holzelementen oder Drahtgeflecht zu bestehen, die eine transparente Wirkung gewährleisten und keine blickdichte Ausführung zulassen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.3.3 Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen sowie vergleichbare mineralische Schüttungen von mehr als 1 % der jeweiligen Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

- 2.3.4 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

- 3.1.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
- 3.1.2 Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 oder unter der E-Mail-Adresse landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

3.2 Bergbau, Baugrund und Geologie

- 3.2.1 Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.
- 3.2.2 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.
- 3.2.3 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.3 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme,

Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.4 Sturzflutgefahrenkarte

Anhand der Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz ist ersichtlich, dass ein Gefährdungspotential besteht, dass es im Falle von außergewöhnlichen sowie extremen Starkregenereignissen zu einer Überflutung der Flächen innerhalb des Plangebietes kommen kann.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes in der jeweils geltenden Fassung des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergeben sich seitens des Fachgutachters Vermeidungsmaßnahmen, die zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten sind:

Maßnahme V1: Rodungszeitbeschränkung:

- Im Geltungsbereich sind Rodungsarbeiten vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG.

Maßnahme V2: Umweltbaubegleitung:

- Potenzielle "Habitatbäume" mit geeigneten Spalten und Höhlen, die für Fledermäuse, Vögel und Haselmäuse als Quartier bzw. Niststätte dienen können, sind unmittelbar im Vorfeld der Rodungsarbeiten auf einen Besatz zu überprüfen. Dabei kann der Einsatz von Baumkletterern notwendig sein.
- Bäume, die keinen Fledermaus-/Vogelbesatz bzw. Hinweise auf eine Nutzung (u.a. Kotpuren) zeigen, sind unmittelbar zu fällen bzw. die Baumhöhlen sind zu verschließen. Sollten Baumhöhlen mit Besatz bzw. eindeutige Hinweise festgestellt werden, sind mit Absprache der zuständigen Behörde weitere Maßnahmen abzuklären. Äste und Stammbereiche sind dann abschnittsweise zu fällen und mit einem Kran sicher herabzulassen. Diese Arbeiten sind von einem Fachgutachter zu begleiten und bei Bedarf Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.