
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ortsgemeinde Breitenbach



**Änderungsplan II zum Bebauungsplan
„Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung“**

Textliche Festsetzungen und Begründung

Dezember 2025

Gewerbe park Neudahn 3, 66994 Dahn
Telefon: 06391 / 911-0
Telefax: 06391 / 911-150

Marktstraße 1, 66907 Glan-Münchweiler
Telefon: 06383 / 7820
Telefax: 06383 / 579184

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen des Änderungsplans II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung	1
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.....	1
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	1
1.2 Bauweise.....	2
1.3 Stellung der Baulichen Anlagen.....	2
1.4 Höhenlage baulicher Anlagen.....	2
1.5 Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.....	2
1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	7
2 Bauordnungsrechtlich Festsetzungen.....	7
2.1 Dachformen und Dachneigungen	7
2.2 Dachaufbauten	7
2.3 Dacheindeckungen.....	7
2.4 Kniestöcke	8
2.5 Außenwände	8
2.6 Einfriedungen	8
2.7 Stützmauern	8
2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
2.9 Auffüllungen.....	9
2.10 Fassadengestaltung	9
2.11 Dachbegrünung	9

2.12 Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen.....	9
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	10
3.1 Starkregen.....	10
3.2 Archäologie:.....	10
3.3 Telekommunikationslinien.....	11
3.4 Geologie und Bergbau.....	11
3.5 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen.....	12
Begründung der Änderungen	13
4 Betroffene Festsetzungen.....	13
5 Lage des Plangebiets und Planungserfordernis.....	13
5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	13
5.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Planung	14
5.2.1 Anlass der Planung.....	14
5.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen	15
6 Raumordnerische und sonstige Planungsvorgaben.....	16
6.1 Regionaler Raumordnungsplan	16
6.2 Flächennutzungsplan.....	17
6.3 Bebauungsplan.....	18
7 Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen.....	19
7.1 Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden.....	19
7.2 Starkregengefährdung	19
7.3 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebiets	21
7.4 Ver- und Entsorgung.....	21
7.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	21
8 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	23
8.1 Erweiterung des Geltungsbereichs mit Wohnbaufläche	23
8.2 Dachneigung und Dacheindeckung	23
8.3 Dacheindeckung	23

8.4	Einfriedungen	23
8.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	24
8.6	Fassadenbegrünung und Dachbegrünung.....	24
8.7	Firstrichtung.....	24
8.8	Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen.....	24

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES ÄNDERUNGSPANS II ZUM BEBAUUNGSPAN „AM DÖRRENBACHER WALD, TEIL B“ MIT ERWEITERUNG

Der Änderungsplan II zum Bebauungsplan “Am Dörrenbacher Wald, Teil B”, mit Erweiterung beinhaltet die Fläche des Bebauungsplans “Am Dörrenbacher Wald, Teil B sowie den 1. Änderungsplan I von 2012 (Zuwegung zu Teil A und öffentliche Grünfläche) und die jetzige Erweiterung der Wohnfläche um einen Bauplatz auf den Flurstücken 5430/42, 5430/2, 5561/2, 7702 und 7701. Die textlichen Festsetzungen sind eine Ergänzung der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Breitenbach. Folgendes wird festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

§ 4 BauNVO

a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, sind zulässig

b) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5, sind nicht zugelassen.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

1.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.1.3 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

1.1.4 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf II+D festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

1.2 Bauweise

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

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich ist die offene Bauweise zulässig, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.3 Stellung der Baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Die Festsetzung zur Firstrichtung wird aufgehoben.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

1.4.1 Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken darf die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen (OKKF-EG) höchstens 1,00 m über Oberkante Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

1.4.2 Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken darf OKKF-EG der baulichen Anlagen höchstens 0,50 m über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

1.4.3 Von den Festsetzungen der Punkte 1.4.1 und 1.4.2 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c, 20 und Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Um den Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft fließend zu gestalten sowie der weitgehenden Erhaltung der bestehenden Ökosysteme Rechnung zu tragen, sind die entsprechend dargestellten Randbereiche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine potentielle Pflanzenauswahl kann der beiliegenden Pflanzenliste entnommen werden.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

1.5.2 Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ersatzmaßnahmen (vgl. Teilbebauungsplan B) notwendig. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden gemäß den Baugrundstücken zu 76 v. H. zugeordnet. 24 v. H. der Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf die Erschließungsanlagen.

1.5.3 Vermeidung von Störungen, Schutz von Tieren (ohne Planeintrag)

Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern, eine Gefährdung von Jungvögeln, sowie Störungen während der Brutzeit zu vermeiden, sind nach § 39 BNatSchG die Rodungs-, Fäll- und Räumarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September vorzunehmen.

Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG über vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen und deren Entwicklungsstadien eintritt.

S2 - Maßnahmen zum Bodenschutz (ohne Planeintrag)

Gemäß der DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten und § 202 Baugesetzbuch ist der Abtrag von Oberboden gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und darf dabei nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden.

Der abgeschobene Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe, geringer als 2 m, aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 3 Monaten ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen. Die Ansaat ist nach DIN 18917

1.5.3 M1: Wiederherstellung/ Ausgleich (CEF-Maßnahme) von Brutquartieren (mit Planeintrag)

Für die entfallenden Brut- und Nistmöglichkeiten sind an geeigneten Stellen und im unmittelbaren Umfeld Nistkästen für Höhlen- und Spaltenbrüter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzubringen.

Insgesamt sind 3 Nistkästen für Vögel (z. B. Hasselfeldt H35 oder Schwegler Nisthöhle 1B) aufzuhängen. Die Nistkästen sind an Bäumen oder Hauswänden mit der Ausrichtung des Flugloches nach Osten bzw. Südosten anzubringen, damit die Nistkästen nicht der prallen Sonne aus dem Süden bzw. dem Wettereinfluss aus dem Westen ausgesetzt sind.

Aufgrund der Altholzbestände in der Nähe des Bauplatzes ist auch ein Fledermauskasten mit der Ausrichtung Osten bzw. Südosten anzubringen.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

1.5.4 M2 Ausgleichspflanzung im Plangebiet (mit Planeintrag)

Um die Auswirkungen des Eingriffs auf das Landschaftsbild zu reduzieren, ist eine Begrünung in der Verlängerung des Flurstückes 7702 anzulegen. Siehe hierzu die Planzeichnung. Es sind 3 Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind in folgender Qualität – Laubbaum, Hochstamm, 3xv, mDb, mind. 14-16 cm Stammumfang; Obstbaum, Hochstamm, 2xv, mind. 12-14 cm Stammumfang – zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gleicher Art und gemäß der vorgenannten Pflanzgrößen während der Pflanzzeit in den Herbst- und Frühjahrsmonaten zu ersetzen.

1.5.5 M3: Ausgleichspflanzung auf der externen Kompensationsfläche

Für die Kompensation der Bodenneuversiegelung und der Biotopverluste ist ein Ausgleich erforderlich.

Dieser erfolgt teilweise im Geltungsbereich des Baugebietes durch interne Maßnahmen auf den Baugrundstücken, bzw. auf der sich an das Plangebiet anschließenden Fläche des Flurstücks 7702.

Als externe Kompensationsfläche kann Flurstück 7440/1 (4.273 m² groß) herangezogen werden. Derzeit wird das Flurstück 7440/1 als Acker genutzt.

Für die Anpflanzung eines Feldgehölzes sind heimische Baum- und Straucharten zu wählen, die der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden können:

Eberesche/Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
gemeine Esche	<i>Fagus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel gewöhnliche	<i>Corylus avellana</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Pfaffenhütchen europäisches	<i>Euonymus europaeus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball Arten	<i>Viburnum spec.</i>
schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Weißdorn Arten	<i>Crataegus spec.</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzzeit ist dafür der Herbst, bzw. Spätwinter zu wählen, da hier die benötigten Sträucher auch als wurzelnackte Ware erhältlich sind. Die Pflanzung ist mehrreihig zu gestalten und mit Krautsaum anzulegen.

Für die Anpflanzung ist möglichst autochthones Pflanzgut zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzen sollte darauf geachtet werden, dass es Bienenweiden und Vogelnährgehölze sind, die z. B. zu unterschiedlichen Zeiten, auch im Vorfrühling blühen, um Insekten und Hautflüglern schon möglichst früh im Jahr ein breites Nahrungsangebot zu machen. Ein hoher Anteil von Dornensträuchern (z. B. Weißdorn, Schlehe, Rosen, usw.) sowie fruchtende Strauch- und Baumarten (z. B. Wildobst, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, usw.) ist anzustreben. Der Baumanteil in der Hecke soll nicht mehr als 10 % des gesamten Gehölzanteils betragen. Bäume sind untereinander in einem Abstand von mind. 10 m in der mittleren Reihe anzupflanzen.

Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gleicher Art und gemäß der vorgenannten Pflanzgrößen während der Pflanzzeit in den Herbst- und Frühjahrsmonaten zu ersetzen.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

Als Abstände zwischen den Pflanzen ist ein Abstand von 1,5 m und zwischen den Pflanzreihen ist ca. 1 m zu wählen. Bei hohem Baumanteil beträgt der Pflanzabstand in der Pflanzreihe 2 m. Sträucher sind je Art in kleinen Gruppen zu pflanzen. Zum Schutz der Baumkronen sind für Greifvögel Ansitzstangen anzubringen.

Nicht bepflanzte Flächen sind mit einer kraut- und blütenreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser und Kräutersaum zu entwickeln.

Die Pflanzen sollten in folgenden Qualitäten gepflanzt werden:

- Führende Pflanzen (F1 und F2) – Solitär, 3xv, mB/ oB, 175-200cm
- Mantelgehölze (M) – v.He. 6 Tr, mB/ oB, 60-100cm
- Begleitende (B) – v.Str. 3 Tr., mB/ oB, 40-60cm
- Dienende (D) – v.Str. 5 Tr., mB/ oB, 40-60cm

Damit sich das Gehölz in Ruhe entwickeln kann, ist es für die ersten 5-7 Jahre mit einem Wildzaun einzuzäunen, um Wildverbiss oder Fegeschäden durch Niederwild vorzubeugen. Für Pflegemaßnahmen muss der Zaun sich einseitig öffnen lassen. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes ist der Zaun abzubauen.

Pflege:

Eine ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, die den Bestand erhält, ist erlaubt. Ebenso sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses möglich. In der Praxis bedeutet dies, dass bis Ende Februar der geeignete Zeitpunkt ist, um notwendige Maßnahmen in der freien Natur durchzuführen. Notwendig ist die Pflege dann, wenn die Hecke oder das Feldgehölz überaltern und diese dadurch verkahlen bzw. von innen heraus lückig werden.

Je nach Wuchs der Gehölze empfiehlt sich alle 10 bis 25 Jahre ein Rückschnitt im Winterhalbjahr. Da Hecken einen unverzichtbaren Lebensraum für eine große Anzahl von wildlebenden Tieren darstellen, sollten die Pflegeeingriffe abschnittsweise in Zeitabständen von einigen Jahren durchgeführt werden. Je Abschnitt ist jeweils nur ein Drittel der Hecke auf Stock zu setzen. Der Abstand der Schnittkante zur Bodenoberfläche sollte mindestens 20 bis 30 cm betragen, damit ein rascher Wiederaustrieb sichergestellt ist.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.6.1 Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlage sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) und Abgrabungen (Straßeneinschnitt). Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum anstehenden Gelände betragen 0 bis max. 1,20 m, sodass horizontale Böschungsanteile bei einer Neigung von 1:1,5 in einer Breite von 0 bis max. 1,80 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen werden ebenso wie die erforderlichen Fundamente der Straßenrandbefestigung auf den Baugrundstücken hergestellt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICH FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Landesbauordnung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachformen und Dachneigungen

2.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, angelehnte und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, angelehnte und gegeneinander versetzte Pultdächer beträgt 20° bis 50° . Flachdächer sind mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.2 Dachaufbauten

2.2.1 Zur Belichtung des Dachgeschosses sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Giebel- und Schleppgauben sowie kleinflächige Dachliegfenster ($0,40 - 0,50 \text{ m}^2$) zulässig, die sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.3 Dacheindeckungen

2.3.1 Die Materialien zur Dacheindeckung sind freigestellt. Grell leuchtende Farben sind bei der Dachgestaltung nicht zulässig.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

2.4 Kniestöcke

2.4.1 Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 20° – 50° eine Höhe von 0,50 m und darüber eine Höhe von 0,75 m, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Fußpfette nicht überschreiten. Die Fußpfette darf nicht dicker als statisch bzw. konstruktiv erforderlich sein.

Bei einer Bauweise mit nur einem Vollgeschoss darf der Kniestock zum Dachgeschoss eine Höhe von höchstens 1,60 m gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Fußpfette nicht überschreiten.

2.5 Außenwände

2.5.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind erdfarbene Putze von weiß bis ocker und unglasierte Klinker zulässig. Die Gebäude können teilflächig mit Holz oder anderen umweltfreundlichen Materialien verkleidet werden. Im Sockelbereich können Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichem Material und unglasierten Klinkern vorgenommen werden. Kunststoffmaterialien sind generell verboten.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten dürfen nur Einfriedungen mit Heckenpflanzungen und Holzäunen bis 1,00 m Höhe errichtet werden. In Kombination mit Stützmauern ist die Gesamthöhe der Einfriedungen (Stützmauer plus darauf aufgestellten Zaun) ebenfalls auf 1,00 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Straßenoberkante der Planstraße. Zäune sollten mindestens 10 cm vom Boden abgesetzt sein.

2.7 Stützmauern

2.7.1 Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.8.1 Auf den unbebauten Verkehrsflächen und unversiegelten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Anlehnung an die Angaben im Grünordnungsplan anzupflanzen.

Grundstücksflächen, die ungenutzt, nicht überbaut und auch nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind vollflächig zu begrünen.

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung**

Flächenhafte Kies-, Stein-, Split- oder Schottergärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.9 Auffüllungen

2.9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind hangseitige Auffüllungen nur in einer Höhe von max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.10 Fassadengestaltung

2.10.1 Fassadenbegrünungen sind zulässig. Es wird empfohlen Fassaden mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m freie Wandfläche kann eine Kletterpflanze gesetzt werden.

2.11 Dachbegrünung

2.11.1 Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude. Die durchwurzelbare Substratdicke sollte mindestens 10 cm betragen.

Auf Dächern, die zur Nutzung von Sonnenenergie herangezogen werden sollen, können Kombisysteme aus Dachbegrünung und Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

2.12 Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen

2.12.1 Für unbebaute Flächen, Wege, Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Zulässig sind Materialien wie wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

3 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

3.1 Starkregen

Für dem Straßenkörper zugewandten Gebäudeöffnungen sollten nicht niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen. Falls doch, sind für Gebäudeöffnungen, die niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen, Schutzmaßnahmen (Dammbalken, Sandsäcke, Geländemodellierung, etc.) gegen zufließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall empfohlen.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.

In dem betrachteten Plangebiet kommt es laut Sturzflutgefahrenkarte bei einem SRI7 1 Std. im aktuellen Zustand zu mehreren Wasserabflussbahnen mit Wassertiefen von überwiegend 5 bis < 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis < 2 m/s.

Es ist empfohlen, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die potentielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen.

3.2 Archäologie:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.3 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermeiden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vor Baubeginn sind entsprechende Leitungsauskünfte einzuholen.

3.4 Geologie und Bergbau

Bergbau/Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Dörrenbacher Wald, Teil B mit Erweiterung“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

Allgemein:

Grundsätzlich empfehlen wir bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z. B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

Geologiedatengesetz (GeolDG)

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) anzugeben. 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. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgd-rlp/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

3.5 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung****BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN****4 BETROFFENE FESTSETZUNGEN**

Die Wohnfläche wird um einen Bauplatz im Eichenweg (um 730 m²) ergänzt, entsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert.

Zusätzlich werden Änderungen an Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 20° bis 50° geändert. Ebenfalls werden bei Nebenanlagen und -gebäuden nun auch Flachdächer und flach geneigte Dächer von 2° bis 10° zugelassen. Die Festsetzungen zu Gebäudestellung bzw. zur Firstrichtung sowie zur Dacheindeckung werden aufgehoben.

Ebenso wird eine Änderung bei der Gestaltung der privaten Freiflächen vorgenommen. So sind flächenhafte Kies-, Stein-, Split- oder Schottergärten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Außerdem sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

5 LAGE DES PLANGEBIETS UND PLANUNGSERFORDERNIS**5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Breitenbach. Der Geltungsbereich erstreckt sich über ca. 38.850 m² und beinhaltet die Fläche des Bebauungsplans „Am Dörrenbacher Wald, Teil B sowie den 1. Änderungsplan I von 2012 (Zuwegung zu Teil A und öffentliche Grünfläche) und die jetzige Erweiterung der Wohnfläche um einen Bauplatz auf den Flurstücken 5430/42, 5430/2, 5561/2, 7702 und 7701. Die Erweiterung der Wohnfläche beträgt ca. 730 m². Der Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

Abb. 1: Luftbild Plangebiet



Quelle Luftbild: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz; geodaten.naturschutz.rlp.de; Stand März 2025

5.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Planung

5.2.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Breitenbach hat in den 1990er Jahren den Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan bereits geändert, allerdings wurde die verkehrliche Erschließung im Eichenweg nie optimal ausgenutzt. Im Eichenweg, im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich eine Lücke (siehe Abb. 2), die nun als Bauland entwickelt werden soll. Auf diese Weise wird die Erschließung der Eichenstraße besser genutzt und eine Baulücke geschlossen. Neben der Erweiterung der Wohnfläche werden weitere Festsetzungen geändert, die unter Punkt 4 aufgeführt sind.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

Abb. 2: Planausschnitt Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“



Quelle: Ortsgemeinde Breitenbach

5.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Ortsgemeinde Breitenbach möchte am Rand der Bebauung eine Baulücke im Wohngebiet „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ schließen und dazu den Bebauungsplan ändern. Der Geltungsbereich wird um einen Bauplatz (ca. 730 m²) erweitert. Zusätzlich werden wenige Festsetzungen angepasst, für die in der Vergangenheit bereits Ausnahmen bewilligt wurden bzw. die mittlerweile überholt sind.

Da durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und der Überplanung einer Grünfläche die Grundzüge der Planung berührt sind, wird aus diesem Grund der Bebauungsplan nun im Regelverfahren gem. § 2 BauGB geändert.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar, die Änderung/Erweiterung ist daher aus dem Flächennutzungsplan

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung**

entwickelt. Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt.

6 RAUMORDNERISCHE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

6.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV zeigt für Breitenbach Siedlungsfläche Wohnen. Im näheren Umfeld sind sonstige Frei- und Waldflächen ausgewiesen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan IV, 2020

Ortsgemeinde Breitenbach

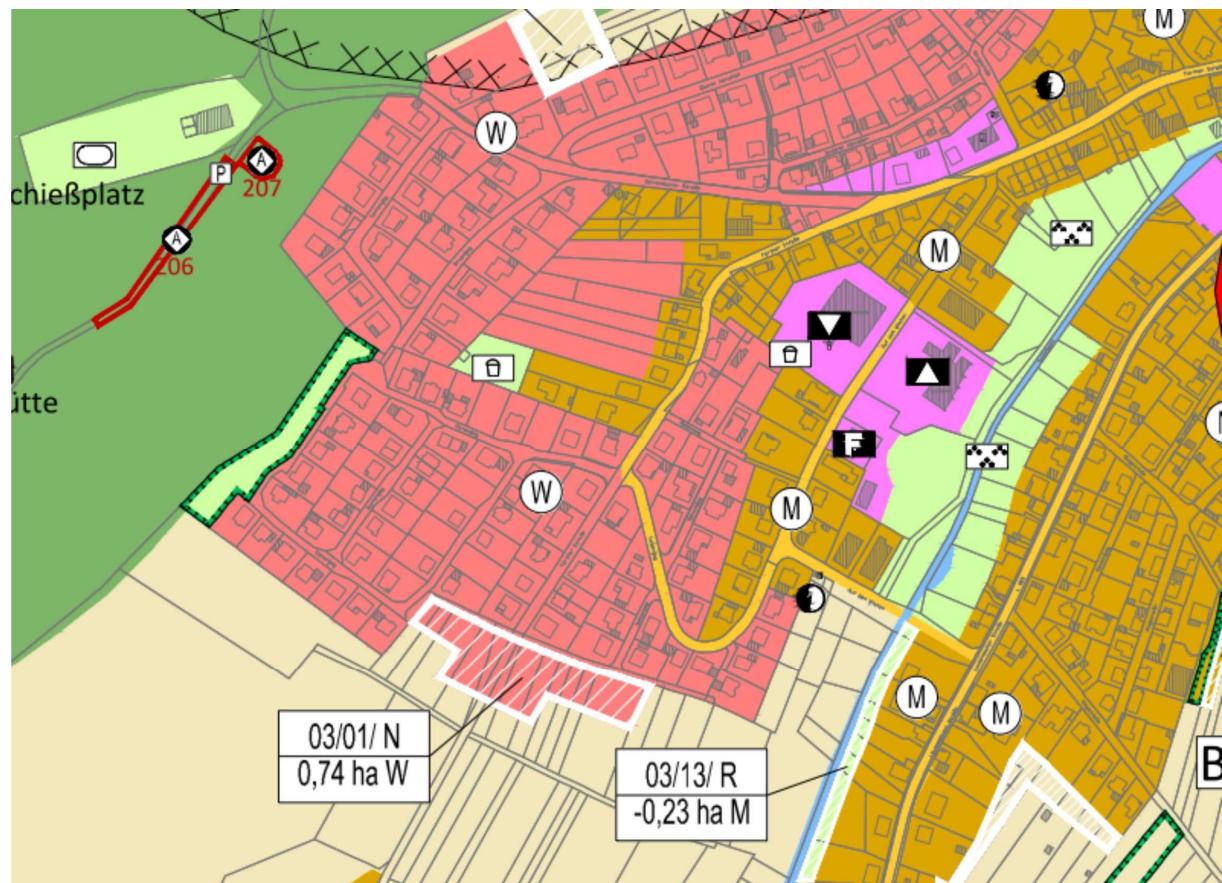
Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wurde erst 2024 fortgeschrieben. Für Breitenbach und das vorliegende Plangebiet ist Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. dessen Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Flächennutzungsplan 2024

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

6.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans grenzt die nun betroffenen Flurstücke aus, zudem ist vor dem nun geplanten Baugrundstück eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt (siehe auch Abb. 2).

Der qualifizierte Bebauungsplan "Am Dörrenbacher Wald, Teil B" wurde in Teilen bereits geändert, zuletzt in der Fassung "Teiländerungsplan I zum Änderungsplan II" aus dem Jahr 2012. Betroffen waren damals die Flurstücke 5430/4 und 5430/5. Die bisherigen Änderungen sind im vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet, sodass ein aktuelles Planwerk vorhanden ist.

Im ersten Bebauungsplan festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet inkl. der bebaubaren Grundstücksfläche über Baugrenzen sowie die Firstrichtung. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bäume zum Erhalt und Bäume zum Anpflanzen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Neben bauplanungsrechtlichen sind auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden.

Abb. 5: Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“



Quelle: Ortsgemeinde Breitenbach

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung**

7 BERÜCKSICHTIGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INTERESSEN**7.1 Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Bauverbotszonen klassifizierter Straßen, Bergbauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Stätten von Altablagerungen im Flächennutzungsplan nachrichtlich ausgewiesen. Es gibt auch keine sonstigen Hinweise oder Erkenntnisse über deren Vorkommen im Plangebiet. Durch die Erweiterung entfällt eine Grünfläche die entsprechend kompensiert werden muss. Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation ist im beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

7.2 Starkregengefährdung

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.

In dem betrachteten Plangebiet kommt es laut Sturzflutgefahrenkarte bei einem SRI7 1 Std. im aktuellen Zustand zu mehreren Wasserabflussbahnen mit Wassertiefen von überwiegend 5 bis < 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis < 2 m/s.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

Abb. 6: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte (SRI7)



Quelle: Landesamt für Umwelt, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Oktober 2025

Es wird daher empfohlen, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die potentielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sind zu ergreifen. Hierzu zählen z. B.: die dem Straßenkörper zugewandten Gebäudeöffnungen sollten nicht niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen. Falls doch, sind für Gebäudeöffnungen, die niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen, Schutzmaßnahmen (Dammbalken, Sandsäcke, Geländemodellierung, etc.) gegen zufließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall empfohlen.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung

7.3 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ ist seit 1999 rechtskräftig, seit Jahren schon ist das Wohngebiet entwickelt. Es ist über die Fürther Straße an den Ort angebunden. Die Erweiterung des Geltungsbereichs befindet sich direkt anliegend an den Eichenweg und wird darüber erschlossen.

7.4 Ver- und Entsorgung

An der bestehenden Ver- und Entsorgung des Gebietes ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.

7.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht erarbeitet. Für die zusätzliche Versiegelung sowie den Wegfall der drei festgesetzten Bäume wird ein Ausgleich bilanziert und im Bebauungsplan vorgesehen.

Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

Durch die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen der Erweiterung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der ausgeglichen werden muss. Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich sind im Bebauungsplan unter 1.5 festgesetzt. Der Eingriff für den einen geplanten Bauplatz wird zum Teil am Ort des Eingriffs (siehe Planzeichnung M1 und M2) sowie extern auf Flurstück 7440/1 ausgeglichen. In der Verlängerung von Flurstück 7702 müssen 3 Laubhochstämme gepflanzt werden, bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung angrenzender Gehölze in Folge der Bautätigkeit auf dem erweiterten Grundstück, müssen 3 Nistkästen für Vögel und 1 Nistkasten für Fledermäuse an Bäumen oder Hauswänden angebracht werden. Die Nistkästen sind vor Baubeginn, vor der möglichen Rodung der Bäume anzubringen.

Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern, eine Gefährdung von Jungvögeln, sowie Störungen während der Brutzeit zu vermeiden, sind nach § 39 BNatSchG die Rodungs-, Fäll- und Räumarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September vorzunehmen. Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG über vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen und deren Entwicklungsstadien eintritt. Die Beschränkung des Rodungszeitraumes betrifft auch die Pflege des Feldgehölzes auf der externen Ausgleichsfläche.

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung**

Die Pflanzmaßnahmen am Ort des Eingriffs reichen nicht aus, um diesen in Gänze zu kompensieren. Aus diesem Grund ist ein externer Ausgleich für die Erweiterung erforderlich. Hierfür wird das Flurstück 7440/1 herangezogen. Auf der 4.273 m² großen Fläche wird ein Feldgehölz angelegt. Bei der Fläche handelt es sich zurzeit um einen intensiv bewirtschafteten Acker mit fehlender Segetalvegetation (“HA0” mit Biotopwert 6).

Bei einem Feldgehölz handelt es sich um einen flächenhaften Baumbestand unter 5 ha Größe, oft mit dichter Strauchschicht. Die Lage ist isoliert innerhalb anderer Nutzungen, wie Acker oder Grünland. Bei den gewählten Bäumen und Sträuchern sind heimische Arten zu wählen. Dieser Biotoptyp wird deshalb gewählt, weil Feldgehölze vielfältige und zentrale ökologische Aufgaben bei relativ geringer Pflege erfüllen. Insbesondere auf Grund der Lage von Flurstück 7440/1 innerhalb eines größeren Ackerkomplexes von ca. 23.500 m² ohne jedeheckenähnliche Struktur erfährt das gesamte Gebiet aus biologischer und ökologischer Sicht eine erhebliche Aufwertung, welche sich auch im Biotopwert zeigt. Ein Feldgehölz wird die Artenvielfalt und somit die Biodiversität erhöht. Dies betrifft vor allem Insekten, Kleinsäugern und der Vogelwelt durch Schaffung vielfältiger vertikaler Strukturen welche Nahrung, Schutz und Nistmöglichkeit bieten. Zusätzlich wird durch das Feldgehölz ein Windschutz geschaffen und somit wertvoller Oberboden erhalten. Durch die Verminderung des Oberflächenabflusses wird Bodenerosion verhindert. Im Gegenzug dient ein Feldgehölz im Sommer als Verdunstungsschutz. Eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima ist somit gegeben.

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung**

8 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Erweiterung des Geltungsbereichs mit Wohnbaufläche

Das Wohngebiet soll um ein Baugrundstück (ca. 730 m²) erweitert werden. Im Eichenweg, im Südosten des Geltungsbereich befindet sich eine Lücke, die nun als Bauland entwickelt werden soll. Auf diese Weise wird die Erschließung der Eichenstraße optimal wirtschaftlich ausgenutzt und eine Baulücke geschlossen.

8.2 Dachneigung und Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung werden gelockert. Durch die Aufweitung der Dachneigung sind auch flachere Dächer möglich. In den letzten Jahren gab es bereits Anfragen für Dächer mit einer Neigung von 22°, die auch genehmigt wurden. Die Möglichkeit eine Dachneigung zwischen 20° bis 50 ° zu wählen ist zeitgemäßer als die vorige Festsetzung. Zudem werden nun auch Flachdächer und flach geneigte Dächer auf zwischen 0° und 10° zugelassen.

8.3 Dacheindeckung

Die Festsetzung durch Dachfarbe schränkt die Bauherren unnötig ein. Zudem wurden schon Ausnahmen in der Dachfarbe bewilligt. Daher wird die Farbauswahl künftig freigestellt.

8.4 Einfriedungen

Bisher war an der straßenzugewandten Seite lediglich eine Einfriedung in einer Höhe von 50 cm möglich, weitestgehend wurde diese Festsetzung auch eingehalten. Allerdings zeigte sich, dass die Höhe von 50 cm etwas unglücklich gewählt war und diese Höhe zu leicht überwunden werden kann. Aus heutigen Gesichtspunkten lässt sich die Höhenfestsetzung nicht mehr nachvollziehen, weshalb die Einfriedungen nun auf 1,00 m Höhe festgesetzt werden. Die Höhe ermöglicht eine etwas deutlichere Abgrenzung zum Straßenraum, ist aber nicht zu massiv um eine offene Erscheinung des Wohngebietes zu gewährleisten. Die Empfehlung, Zäune mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen, ergibt sich aus einer Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Kleinsäugern.

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung**

8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Neben der Vorschrift dass auf den unbebauten Verkehrsflächen und unversiegelten Grundstücksflächen standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen sind, werden auf privaten Grundstücken flächenhafte Kies-, Stein-, Split- oder Schottergärten sind im gesamten Geltungsbereich für nicht zulässig erklärt. Diese Festsetzung dient zum einen dem positiven Erscheinungsbild des Wohngebiets, zum anderen dient sie als Minimierungsmaßnahme. Der Ausschluss von Steinschüttungen verschiedener Art beugt der Entstehung von Hitzeinseln vor und unterstützt indirekt die Artenvielfalt und den ökologischen Wert der Freiflächen. Zudem tragen unversiegelte Flächen zur Grundwasserneubildung bei und reduzieren den Oberflächenabfluss.

8.6 Fassadenbegrünung und Dachbegrünung

Fassaden- und Dachbegrünung wurde bisher im Bebauungsplan nicht erwähnt. Die Ortsgemeinde möchte zwar beides nicht verpflichtend festsetzen, wünscht aber, dass im Bebauungsplan der Hinweis auf die Möglichkeit der Begrünung von Fassaden und Dächern aufgeführt ist. Beides trägt zu einem angenehmen Mikroklima bei und hat durch Verdunstungs- und Kühlungseffekte eine positive Auswirkung auf den Menschen und die Umwelt. Zudem wird darüber auch die Artenvielfalt unterstützt.

8.7 Firstrichtung

Die Festsetzung zu Gebäudestellung bzw. zur Firstrichtung wird aufgehoben, da sie unnötig einschränkend wirkt.

8.8 Anlage unbebauter Flächen, Zufahrten und Stellplätzen

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses und des Eingriffes in den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass versickerungsfähige Materialien für befestigte Flächen zu verwenden sind.

Ortsgemeinde Breitenbach**Textliche Festsetzungen und Begründung****Änderungsplan II zum Bebauungsplan „Am Dörrenbacher Wald, Teil B“ mit Erweiterung****Aufstellungsvermerk**Bearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH

Gewerbepark „Neudahn 3“

66994 Dahn

Dahn, im Dezember 2025

Projektbearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH

Dipl.-Ing. K. Leßmeister

Dipl.-Ing. (FH) M. Breitsch

Ausfertigungsvermerk

Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen. Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Breitenbach

Breitenbach, den

(Ort, Datum)

(Johannes Roth)

Ortsbürgermeister