
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ortsgemeinde Breitenbach



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

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

Mai 2025

Gewerbepark 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.....	2
1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	3
2 Bauordnungsrechtlich Festsetzungen.....	3
2.1 Dachformen und Dachneigungen	3
2.2 Dachaufbauten	3
2.3 Dacheindeckungen.....	4
2.4 Kniestöcke	4
2.5 Außenwände	4
2.6 Einfriedungen	4
2.7 Stützmauern	4
2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	4
2.9 Auffüllungen.....	5
2.10 Fassadengestaltung	5
2.11 Dachbegrünung	5
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	5
3.1 Starkregen.....	5
Begründung der Änderungen	6

4	Betroffene Festsetzungen.....	6
5	Lage des Plangebiets und Planungserfordernis.....	6
5.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
5.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Planung.....	7
5.2.1	Anlass der Planung.....	7
5.2.2	Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	8
6	Raumordnerische und sonstige Planungsvorgaben.....	9
6.1	Regionaler Raumordnungsplan	9
6.2	Flächennutzungsplan.....	10
6.3	Bebauungsplan.....	11
7	Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen.....	12
7.1	Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden.....	12
7.2	Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes	12
7.3	Ver- und Entsorgung.....	12
7.4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	12
8	Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	13
8.1	Erweiterung des Geltungsbereichs mit Wohnbaufläche	13
8.2	Dachneigung und Dacheindeckung	13
8.3	Dacheindeckung.....	13
8.4	Einfriedungen	13
8.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
8.6	Fassadenbegrünung und Dachbegrünung.....	14
8.7	Firstrichtung.....	14

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES ÄNDERUNGSPLANS II ZUM BEBAUUNGSPLAN „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 muss die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen (OKKF-EG) mindestens 0,20 m und darf 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 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 entsprechende dargestellten Randbereiche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine potentielle Pflanzenauswahl kann der beiliegenden Pflanzenliste entnommen werden.

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.

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

zugeordnet. 24 v. H. der Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf die Erschließungsanlagen.

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 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 Dachliegefenster (0,40 – 0,50 m²) zulässig, die sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

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

2.3 Dacheindeckungen

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

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.

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.

3 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**3.1 Starkregen**

Für dem Straßenkörper zugewandten Gebäudeöffnungen, die niveaugleich oder tiefer als die Straßenoberkante liegen, sind Schutzmaßnahmen (Dammbalken, Sandsäcke, Geländemodellierung, etc.) gegen zufließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall zu empfehlen.

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 im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

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 Dörrenbach 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 entwickelt. Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

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

Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt.

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

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 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.

7.3 Ver- und Entsorgung

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

7.4 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.

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.

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

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

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.

Ortsgemeinde Breitenbach

Textliche Festsetzungen und Begründung

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

AufstellungsvermerkBearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH

Gewerbepark „Neudahn 3“

66994 Dahn

Dahn, den
(Ort, Datum)

Unterschrift

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