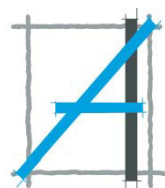


OG Breitenbach Ortsteil Bambergerhof

Ergänzungssatzung „Bambergerhof“



Juli 2026



habermann
architekten
ingenieure

www.habermann-architekten.de

Dipl. Ing. [FH]
Frank Habermann

Saarpfalzstraße 33
66914 Waldmohr
T 0 63 73 . 89 29 20

Ergänzungssatzung

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Breitenbach hat in seiner Sitzung vom xy.xy.2026 aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in der Gemarkung Breitenbach, Ortsteil Bambergerhof.

Er umfasst Teile der Flurstücke 7577, 7578 und 7579/1.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt rund 0,20 ha.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB Folgendes festgelegt: Das Satzungsgebiet ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

§ 4 Festsetzungen der Ergänzungssatzung

Entsprechend § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für das gesamte Satzungsgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.

2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten und Stellplätze sind aus wasser-durchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Splittfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.

Auf den nicht zur Bebauung herangezogenen Teilflächen der Parzellen 7577 und 7578, Gemarkung Breitenbach, südlich des Geltungsbereiches ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes eine Streuobstwiese mit artenreicher Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Anpflanzung von insgesamt 16 Obstbaum-Hochstämmen, STU 10 - 12 cm mit Ballen in Anlehnung an die Plandarstellung in einem Abstand von ca. 15 m zueinander und unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Nutzungsintensivierung der Wiesenfläche durch Verzicht auf Düngung und Durchführung einer einmaligen Mahd pro Jahr ab dem 15. Juni mit Abtransport des Mähgutes.

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen, die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlage oder Ein- und Ausfahrt übernehmen, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine struktur- und artenreiche Gestaltung der Vegetationsflächen ist anzustreben. (z.B. Gehölzhecken, Bienen-/Schmetterlingswiese).

Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit überwiegend standortheimischen Strauchhecken zu bepflanzen. Dies ist schwerpunktmäßig entlang der Grundstücksgrenzen vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm II. Ordnung gemäß Gehölzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, ist somit unzulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung als erhaltenswerter Bestandsbaum dargestellte zentrale Kirschbaum ist möglichst zu erhalten und während des Baubetriebes gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,

- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.
- Schutz von Bäumen durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase.
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.
- Bei Bauarbeiten in der Nähe des Baumes ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu dem Stamm einzuhalten.

Entfallende Gehölze und Vegetationsflächen sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig, gleichartig zu ersetzen.

5. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB)

Die Herstellung der benötigten Kompensationsflächen und Maßnahmen in den dafür vorgesehenen Bereichen wird als Ausgleich für die Eingriffe Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 1a BauGB zu 100 % dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bei Bebauung des jeweiligen Grundstückes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen.

6. Pflanzverwendung

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der folgenden Gehölzliste (siehe Punkt 7) zu entnehmen. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen gem. Plandarstellung ist gebietsheimisches Saatgut (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 – Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland) und gebietsheimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Baum- und Strauchware ist aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu beziehen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzende Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16 - 18 cm
- Obstbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt m. B., STU 10 - 12 cm
- Heister - verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- Sträucher - verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzabstände: Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Die Reihenabstände sind mit 1,0 m vorzusehen.

Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen: Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt nicht für Anpflanzungsmaßnahmen, die vom Bebauungsplan vorgegeben werden.

Zeitpunkt der Pflanzungen: Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollten spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes realisiert werden.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison umzusetzen, welche auf den Beginn der Bauarbeiten des Gebäudes folgt. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und gegen Wild- und Nutztierverschädigung zu schützen. Abgänge bei den Gehölzpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung: hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

7. Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl von Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

<u>Laubbäume</u> Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Sorbus aria - Mehlbeere	Obstgehölze (Auswahl alter robuster Sorten): Apfelsorten: Birkenfelder Rotapfel Brettacher Goldrenette aus Blenheim Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Roter Boskoop Weinröschen Birnensorten: Köstliche aus Charneux Frankelbacher Weinbirne Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche Rote Straußkirsche
<u>Sträucher:</u> standortheimische Straucharten Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Rosa rugosa - Hundsrose Salix caprea - Salweide Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz zu dieser Satzung. Die dort formulierten umweltrelevanten textlichen Festsetzungen wurden in § 4 dieser Satzung übernommen und sind somit Bestandteil der Satzung.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 GemO).

Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutzrechtliche Erfordernisse

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG)

Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzbeständen sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vorkollisionen an Glasflächen zu berücksichtigen. Insbesondere sind großflächige, transparente oder spiegelnde Glaselemente so zu gestalten, dass ein signifikant erhöhtes Vorkollisionsrisiko vermieden wird. Es sind die einschlägigen fachlichen Empfehlungen zum vorkollisionsfreundlichen Bauen mit Glas und Licht zu beachten, insbesondere Schmid H., Doppler W., Heinen D. & Rössler M. (2022): Vorkollisionsfreundliches Bauen mit Glas und Licht.

2. Dachbegrünung

Flachgeneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke sollte hierbei mindestens 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden.

3. Hinweis Bodenschutz, Geologie und Bergbau

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß den §§ 6 – 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlage für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe.

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und DIN 19731 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden. Schädliche Stoffeinträge in das Erdreich sind zum Schutz des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden.

Bergbau:

Boden und Baugrund:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeolDG): Nach dem Geologiedatengesetz (GeolDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Beginn 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.

4. Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Wasserrechtliche Vorschriften: Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts (z.B. §§ 8, 9, 46, 55, 62 WHG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Oberes Glantal sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach §§ 8 und 9 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung in den Untergrund (z.B. über Versickerungsanlagen).

Flächige Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind in der Regel erlaubnisfrei, soweit keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

5. Hinweise zur Starkregengefährdung

Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben sind mögliche Gefährdungen durch Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Informationen zu möglichen Gefährdungen können den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Diese sind über das Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz unter folgendem Link abrufbar:

<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

6. Hinweis Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Abs. 1 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Betreiber von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind verpflichtet, ihre Anlagen vor Inbetriebnahme oder nach wesentlichen Änderungen durch zugelassene Sachverständige überprüfen zu lassen, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

7. Hinweise zur Außenbeleuchtung

Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse sowie zur Reduzierung von Lichtverschmutzung sollten für die Außenbeleuchtung im Plangebiet möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Es wird empfohlen, energiespa-

rende, blendfreie und streulichtarme Leuchten mit warmweißem Licht (≤ 3000 Kelvin) einzusetzen und die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu beschränken.

8. Hinweis zu archäologischen Funden und Kleindenkmälern

Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde zutage treten. Diese unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) der Meldepflicht.

Funde sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie, anzuzeigen. Die Fundstelle ist soweit möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. historische Grenzsteine) befinden. Diese sind zu beachten und dürfen durch Bauarbeiten oder Erdbewegungen nicht beschädigt oder von ihrem Standort entfernt werden.

Breitenbach, den

Johannes Roth
Ortsbürgermeister