



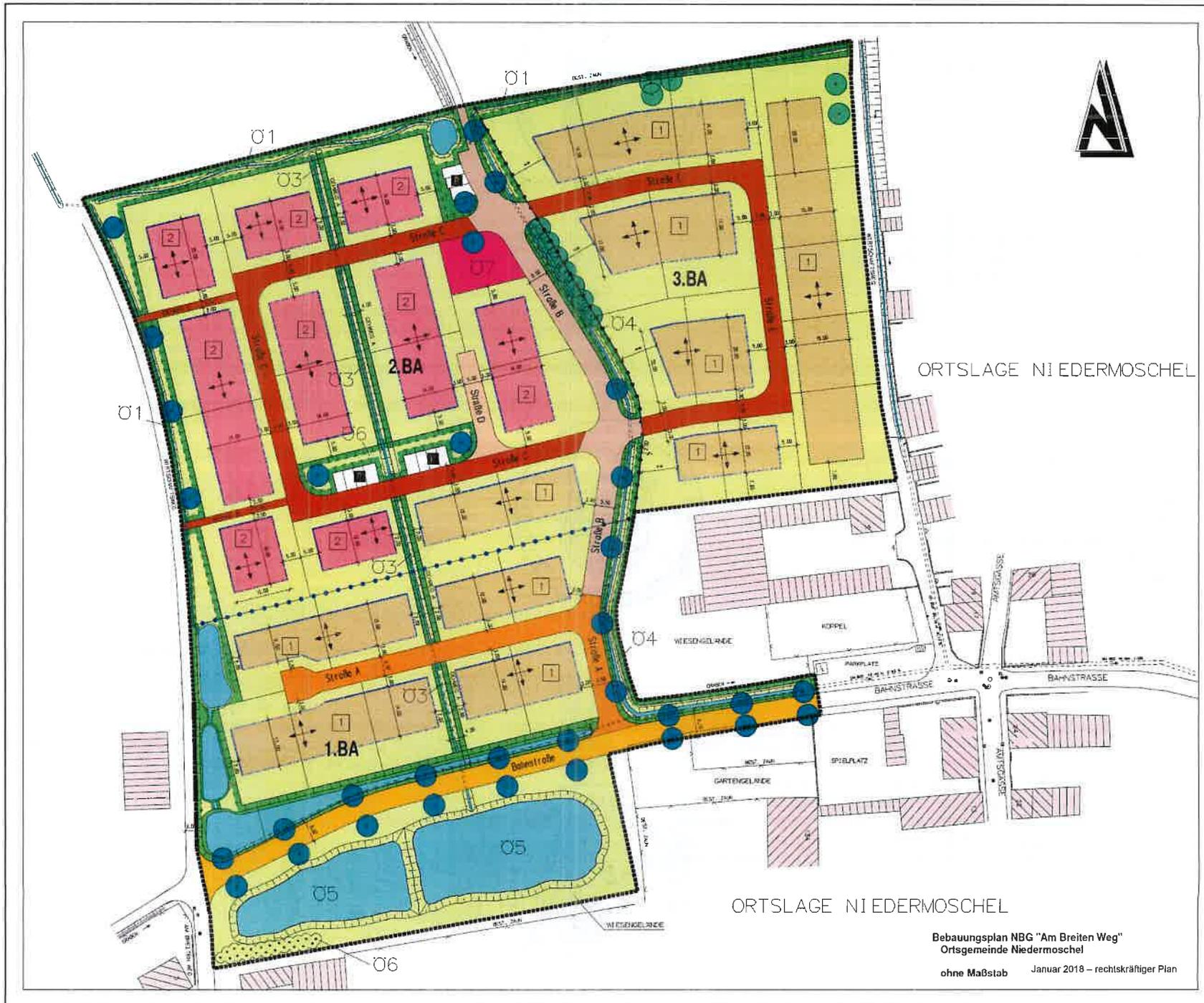
# Bebauungsplan

## „Am Breiten Weg“

### Inhalt:

I. Plan	(S. 2)
II. Textliche Festsetzungen	(S. 3 - 19)
III. Begründung	(S. 20 - 24)
IV. Satzung	(S. 25 - 30)

# BEBAUUNGSPLAN „AM BREITEN WEG“, 2. vereinfachte Änderung (Ortsgemeinde Niedermoschel



# ORTSGEMEINDE NIEDERMOSCHEL

**BEBAUUNGSPLAN  
- AM BREITEN WEG -  
2. vereinfachte Änderung**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**AUFGESTELLT**

Niedermoschel, Januar 2018



*[Handwritten signature]*  
Stefan Grünewald • 1. Beigeordneter

**BEARBEITUNG**

Architekturbüro Ingo Wiechert  
Dr. -Ing. Gabriele Mergenthaler  
Architektin  
Salinenstraße 37  
55543 Bad Kreuznach  
Telefon: 0671 – 28164  
Fax: 0671-9213196  
[mail@ab-wiechert.de](mailto:mail@ab-wiechert.de)

2. Vereinfachte Änderung (2018)  
Änderung der textlichen  
Festsetzungen!  
(Plan ist derjenige der 1.  
vereinfachten Änderung aktuell)

## 0.1 Inhaltsübersicht

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Höhe der baulichen Anlage
  - Vollgeschosse
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
  - Bauweise
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Stellung der baulichen Anlagen
  - Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 2 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
  - Dachform - Dachneigung – Dacheindeckung – Dachaufbauten
  - Einfriedungen
  - Werbeanlagen
  - Außenantennen
  - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
  - Nachrichtliche Übernahme
- 3 **Landespflegerische Festsetzungen**
  - Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
  - Maßnahmen auf privaten Flächen
  - Artenliste
- 4 **Verfahrensvermerke**
- 5 **Hinweise**

## **0.2 Gesetzliche Grundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

### **Landesnaturschutzgesetz Rheinland - Pfalz (LPfIG)**

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz- LNatSchG- vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

### **Gemeindeordnung Rheinland – Pfalz (GemO)**

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## **Art der Baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 und 3 BauNVO

Das gesamte Plangebiet wird in zwei Bereiche baulicher Nutzung unterteilt.

Mischgebiet - MI - gemäß § 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO

## **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlage, die Zahl der Vollgeschosse, sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden festgesetzt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

## **Grundflächenzahl – Geschößflächenzahl**

§ 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl GRZ wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl GFZ wird im gesamten Plangebiet mit 0,8 festgesetzt.

## **Höhe der baulichen Anlage**

§ 16 und § 18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe (Fhmax.) der Hauptbaukörper wird im gesamten Plangebiet talseits mit 10,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Gebäudelinie zu ermitteln. Die geodätische Vermessung ist hier zwingende Grundlage.

## **Vollgeschosse**

§ 16 und § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Plangebiet mit einem Vollgeschöß festgesetzt.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.

## **Bauweise**

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

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Einschriebe im Plan).

## **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt.

## **Stellung der baulichen Anlage**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich jedoch nicht im Bereich von Straßeneinmündungen und direkt an der Zufahrtsstraße; die Bestimmungen zur GFZ und GRZ sind zudem zu beachten.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren vorderen und seitlichen Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 45 LBauO in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge, auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Hinweis:

Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist der Faktor - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit - zugrunde zu legen!

## **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

## **Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zusätzlich zum Gebäudezugang sind höchstens zwei Zufahrten mit einer Breite von maximal 3,00 m Breite zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Außenwandoberflächen sind in körniger, poröser Putzstruktur als Steinsicht- oder Putzfassade zu gestalten. Verkleidungen aus Holz, möglichst aus nachweisbar nachhaltiger Waldbewirtschaftung, sind zulässig.

Für Fassaden im Dachgeschoß, Gaubeneinfassungen sowie Dachrandeinfassungen sind auch Schiefer und Metalle zulässig.

Grundsätzlich sind Baustoffe, die eine fremde Eigenart imitieren oder eine stark reflektierende oder glänzende Oberfläche haben, unzulässig. Erlaubt sind Fassadenverkleidungen, die der Energiegewinnung dienen, z.B. Photovoltaik- oder Solarmodule.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

### **Dachform – Dachneigung – Dacheindeckung – Dachaufbauten**

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Für alle baulichen Anlagen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalm-, Flach-, Pult- und Split-roof-Dächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung darf zwischen 0 - 45° betragen.

Bei einer Grenzbebauung (§ 8 Abs. 9 LBauO) sind bei Garagen und Nebenanlagen auch Pult - und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen Tondachziegel und Betondachsteine in naturroten bis rotbraunen und erdfarbenen Farbtönen verwendet werden. Zulässig sind extensive und intensive Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden. Nicht zulässig sind glänzende, glasierte Dachziegeln- bzw. -steine oder glänzende, nicht vorbewitterte Metaldacheindeckungen.

Photovoltaik- oder Solarkollektoranlagen zur Energiegewinnung können auf dem Dach verlegt werden. Solarmodule als Indach-System sind ebenfalls zulässig.

Dachaufbauten in Form von Gauben sind zulässig.  
Diese Aufbauten dürfen jedoch maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Die v.g. Festsetzungen bleiben unberührt.

### **Einfriedungen**

§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 0,80 m lebende Hecken zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäunen bis max. 1,80 m zulässig.

### **Werbeanlagen**

§ 86 LBauO

Werbeanlagen sind unzulässig.

### **Außenantennen**

§ 86 LBauO

Fernsehantennen als Außenantennen sind nicht zulässig.

Pro Grundstück ist ein Parabolspiegel zum Empfang von Satellitenprogrammen zulässig. Die Parabolspiegel sind der Fassade – Dach anzugleichen.

### **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

§ 9 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nicht zulässig. Die geodätische Vermessung ist hier zwingende Grundlage.

### **Nachrichtliche Übernahme**

§ 9 Abs. 6 BauGB

Es besteht Meldepflicht für historische Funde gemäß dem Landesdenkmalschutz - und Pflegegesetz.

### **3. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **Naturnahe Anlage eines Oberflächenwassergrabens entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Ableitung nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist auf der mit Ö 1 gekennzeichneten Fläche ein 2,00 – 3,00 m breiter Graben anzulegen. Der Graben ist flach auszumulden und muß eine durchschnittliche Mindestdtiefe von 30 cm besitzen. Der Graben ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Pro 100 qm der Gesamtfläche Ö 1 sind mindestens 10 Gehölze der Artenliste 1 am Grabenrand zu pflanzen und zu erhalten. Die volle Funktionsfähigkeit des Grabens ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

##### **Naturnahe Anlage eines Oberflächenwassergrabens entlang der Bahnstraße**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Ableitung nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist auf der mit Ö 2 gekennzeichneten Fläche der vorhandene Graben flach auszumulden. Er muß eine durchschnittliche Mindestdtiefe von 30 cm besitzen. Der Graben ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Die volle Funktionsfähigkeit des Grabens ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Auf der südlichen Grabenseite ist eine Baumreihe aus 10 Hochstämmen der Art *Juglans regia* (Walnuß) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumreihe muß sich mit der Baumreihe auf der Fläche Ö 5 zu einer Allee ergänzen.

##### **Naturnahe Anlage eines Oberflächenwassergrabens im Zentrum des Plangebietes**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Ableitung nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist auf der mit Ö 3 gekennzeichneten Fläche ein 2,00 – 3,00 m breiter Graben anzulegen. Der Graben ist flach auszumulden und muß eine durchschnittliche Mindestdtiefe von 30 cm besitzen. Der Graben ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Pro 100 qm der Gesamtfläche Ö 1 sind mindestens 10 Gehölze der Artenliste 1 am Grabenrand zu pflanzen und zu erhalten. Die volle Funktionsfähigkeit ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Im Bereich der Fläche Ö 3 ist die Anlage eines maximal 1,50 m breiten, mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigten Fußweges zulässig.

### **Naturnahe Gestaltung eines Quellbaches entlang der Haupterschließungsachse**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Der vorhandene Quellbach (Fläche Ö 4) ist durch eine Abflachung der Ufer, Aufweitung des Querschnitts, den Einsatz von Störsteinen und sonstigen Elementen der natürlichen Gewässermorphologie sowie eine Bepflanzung mit Gräsern, Kräutern und Stauden der Gewässerränder naturnah zu gestalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Entlang der Ostseite des Baches ist eine Baumreihe aus 15 Hochstämmen der Art *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe besitzen.

### **Anlage eines zentralen Verdunstungs - und Retentionsbeckens**

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 (1) 16 BauGB

Zur Regelung des Wasserabflusses ist auf der mit Ö 5 gekennzeichneten Fläche ein Versickerungs -, Verdunstungs - und Retentionsbecken mit Grundablaß und Überlauf in den Quellbach anzulegen. Es dient als Sammelbecken für nicht verunreinigtes Oberflächenwasser, das aus den Gräben des Planungsgebietes nach Starkregenereignissen zugeführt wird. Das Becken ist mit einer mittleren Tiefe von 0,40 m anzulegen, die Böschungen sind im Neigungsverhältnis 1 : 10 und flacher zu gestalten. Im Becken selbst sind zusätzlich 0,10 - 0,20 m tiefe Mulden zu schaffen, in denen sich Pfützen bilden können. Das Becken ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die volle Funktionsfähigkeit des Beckens ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Am nördlichen Beckenrand, entlang der Bahnstraße, ist eine Baumreihe aus 10 Hochstämmen der Art *Juglans regia* (Walnuß) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumreihe muß sich mit der Baumreihe auf der Fläche Ö 2 zu einer Allee ergänzen.

### **Anpflanzung von Solitärbäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind 15 Solitärbäume zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind aus der Artenliste 2 auszuwählen. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, besitzen. Die Pflanzscheibe muß mindestens 3 qm groß sein.

### **Eingrünung der zentralen Parkplatzanlage**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Eingrünung der zentralen Parkplatzfläche sind auf der Fläche Ö 6 zwei Solitärbäume zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind aus der Artenliste 2 auszuwählen. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, besitzen. Die Bäume sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Artenliste 4 zu unterpflanzen. Pro 100 qm Grünfläche Ö 6 sind 20 Gehölze zu pflanzen. Nicht mit Gehölzen bestandene Bereiche sind als Wiese anzulegen.

### **Öffentliche Grünfläche „Treffpunkt“**

Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) 22 BauGB

Die Fläche dient als Treffpunkt für die Bewohner des Wohngebietes. Der Boden ist nur mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Sie ist mit einem Spielgerät für Jugendliche, Sitzbänken und einem Solitärbaum zu gestalten. Der Baum muß einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe besitzen und ist aus Artenliste 2 auszuwählen.

### **Öffentliche Grünfläche - Ausgleichsmaßnahmen „In der Weiherbach“**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Glatthaferwiese anzulegen. Die mit A 2 gekennzeichnete Weide ist wieder in die Nutzung zu übernehmen. Die mit A 3 gekennzeichnete Weide ist weiterhin zu nutzen. Die Beweidung der Flächen A 1, A 2 und A 3 hat extensiv zu erfolgen. Das heißt, daß die Beweidung ausschließlich zwischen dem 30. Juni und bis 15. September mit maximal einer Großvieheinheit pro Hektars zulässig ist. Eine mineralische Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist ausgeschlossen. Die Sukzessionsstufe der vorhandenen Feldgehölze ist zu erhalten; eine weitere Ausdehnung ist durch Rückschnitt zu unterbinden. Der Walnußbaum auf der Fläche A 2 ist zu erhalten und zu pflegen.

Die mit A 4 gekennzeichnete Streuobstwiese ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Initialverbuschung ist zu entfernen. Die Bäume sind, mit Ausnahme des Walnußbaumes einem regelmäßigen Pflegeschnitt zu unterziehen. Ein abgängiger Obstbaum ist durch die Neupflanzung eines Obsthochstammes in der Nähe des alten Standortes zu ersetzen. Neu zu pflanzende Bäume müssen einen Mindestumfang von 12 cm, gemessen in 1,00 m, besitzen. Bei den Pflanzungen ist eine Auswahl der unter Artenliste 3 genannten Hochstammsorten zu verwenden. Die Unterkultur Wiese ist zu erhalten. Sie ist abschnittsweise zu mähen, jedoch nicht häufiger als zweimal jährlich und vor dem 30. Juni. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Anwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist untersagt.

## **Maßnahmen auf privaten Flächen**

### **Private Gärten und Zufahrten zum Grundstück**

Maßnahme nach § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Erschließungsflächen und ähnliches sind mit wassergebundenen Belägen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Fugenpflaster oder ähnlichem auszuführen. Versiegelte Betonflächen oder Asphaltdecken sind unzulässig.

Im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Straße bzw. Wegfläche sind pro Grundstücke entweder ein Laubbaum der Artenliste 3 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm in 1,00 m Höhe besitzen. Die Baumscheibe muß eine Größe von wenigstens 3 qm haben.

### **Pflanzungen in den rückwärtigen Privatgärten**

Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

In den Privatgärten jeden Grundstücks ist mindestens ein Obsthochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Der Obstbaum muß einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,00 m Höhe besitzen. Der Baum ist aus Artenliste 3 auszuwählen.

### **Fassadenbegrünung**

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr. 25 BauGB

Pro Gebäude ist mindestens ein kletterndes oder rankendes Gehölz zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzscheibe muß eine Größe von mindestens 0,50 qm besitzen.

### **Anlage und Gestaltung von Böschungen**

Maßnahme nach § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO

Böschungen sind grundsätzlich zu begrünen. Eine Befestigung mit Betonformsteinen ist nicht zulässig. Mauern zur Sicherung von Böschungen dürfen nicht höher als 1,20 m gebaut werden und eine zusammenhängende Ansichtsfläche von 6 qm nicht übersteigen.

## ARTENLISTEN

### Artenliste 1

#### Gehölze zur Anpflanzung an den Grabenrändern

(Baumschulware, mindestens zweimal verschult)

Corylus avellana	Haselnuß
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Ohrweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Vibrunum opulus	Wasserschneeball
Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Acer campestre	Feldahorn
Ulmus campestris	Feldulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

### Artenliste 2

#### Solitärbäume

Quercus petaea	Traubeneiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nicht im Straßenraum)
Castanea sativa	Eßkastanie (nicht im Straßenraum)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasivera nigra	Blutpflaume
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Crataegus laevigata (P. S.)	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere

### Artenliste 3

#### Sortenliste Obsthochstämme

Äpfel	Pflaumen/Zwetschgen
Aargauer Jubiläumsapfel	Begiska Sinai
Äckerleapfel	Franz Joseph I
Anatowka	Große Eierzwetschge
Anatowka, anderthalbpfündig	Kandeler Zuckerzwetschge
Berner Rosenapfel	Lucas Frühzwetschge
Blumberger Langstiel	Schöne aus Löwen
Crab-apple	Wilhelmine Späth
Gartenmeister Simon	

Heiss` Später  
Herrenhut  
Herzogin Olga  
Lausitzer Nelkenapfel  
Leipferdinger Langstiel  
Pfaffenhofer Schmelzling  
Pomme d`Or  
Purpurroter Cousinot  
Roter Bellefleur  
Roter Zieglerapfel  
Ruhm von Kirchwärder  
Sämling II  
Vilstaler Weißapfel

### **Birnen**

Augustbirne  
Batholomäusbirne  
Fellbacher Mostbirne  
Grüne Jagdbirne

### **Sauerkirschen**

Große Schwarze Knorpel  
Schauenburger  
Schattenmorellen

### **Artenliste 4**

**Heckengehölze entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze**  
(Baumschulware, mindestens zweimal verschult)

Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Crataegus monogyna  
Ribes alpinum  
Populus tremula  
Acer campestre  
Sorbus aucuparia  
Malus sylvestris  
Cornus sanguinea  
Rubus idaeus  
Ribes uva-crispa  
Ribes nigra  
Rubus fruticosus

Schlehe  
Schwarzer Holunder  
Haselnuß  
Pfaffenhütchen  
Eingriffeliger Weißdorn  
Alpenjohannisbeere  
Zitterpappel  
Feldahorn  
Eberesche  
Holzapfel  
Roter Hartriegel  
Himbeere (Wildform)  
Stachelbeere (Wildform)  
Schwarze Johannisbeere  
Brombeere

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat am 09. Juli 2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Breiten Weg“ - 2. vereinfachte Änderung beschlossen. Der Beschluss wurde am 27. Mai 2016 ortsüblich im Amtsblatt Wochenblatt bekannt gemacht.

### Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 09. Juli 2015 vom Gemeinderat Niedermoschel gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 27. Mai 2016 durchgeführt. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung hat der Ortsgemeinderat am 23. Januar 2018 beraten und beschlossen.



### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Mai 2016 durch die Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz – Obermoschel gemäß § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2018 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 4 (1) BauGB beraten und beschlossen.

### Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat in seiner Sitzung vom 09. Juli 2015 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 06. Juni 2016 bis einschließlich 15. Juli 2016 gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort, Zeit, und Dauer der Auslegung wurden am 27. Mai 2016 im Amtsblatt „Wochenblatt Geschäftsanzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Ortsgemeinderat Niedermoschel in seiner Sitzung am 23. Januar 2018 beraten und beschlossen.

### Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat am 23. Januar 2018 den Bebauungsplan „Am Breiten Weg“ - 2. vereinfachte Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Niedermoschel übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan, 2. vereinfachte Änderung ist am 21. Juni 2018 von der Gemeinde Niedermoschel zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10(3) BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates Niedermoschel und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens bekundet. Hiermit wird dieser Bebauungsplan bzw. diese Satzung ausgefertigt und im Amtsblatt Wochenblatt verkündet.

67822 Niedermoschel, den 21. Juni 2018



## Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß §10 (3) BauGB

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes „Am Breiten Weg“, 2. vereinfachte Änderung ist am 28. Juni 2018 im Amtsblatt Wochenblatt mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Die Gemeinde Niedermoschel hat im Rahmen ihrer Überprüfung, ob der Bebauungsplan ein Anzeige-/Genehmigungsverfahren durchlaufen muss, festgestellt, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB vollständig erfüllt ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

67821 Alsenz, den 28. Juni 2018



## 5. HINWEISE

Die 20 kV Überlandleitung wird verlegt.

Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden

Das Nachbarrecht des Landes Rheinland-Pfalz muß insbesondere für Grenzabstände von Einfriedungen, Bäumen, Sträuchern und Hecken beachtet werden.

Vorsorglich wird daraufhingewiesen, daß unmittelbar an das Wohngebiet landwirtschaftlich betriebene Viehweiden anschließen.

Die Geodätische Vermessung des Ingenieurbüros jRN COOPERATIVES BAUMANAGEMENT ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros WPW GEOCONSULT ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Besonderen sind nachfolgende Hinweise zu beachten.

- Zum Schutz gegen Vernässung ist eine Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne auszubilden. Dieser Hinweis gilt für Teilbereiche des Plangebietes.
- In Bezug auf die Herstellung von Erdwärmesonden ist folgendes zu beachten  
Wärmeleitfähigkeit hat der Wassergefährdungsklasse 0 zu entsprechen.

Es ist eine Abdichtung gegenüber dem Zutritt von Oberflächen- und Sickerwasser im Bereich der Deckschicht herzustellen.

Abdichtung der Stockwerks-trennenden Schichten hat nach der VDI-Richtlinie 4640 zu erfolgen.

Der Ringraum soll mind. 70 mm betragen.

Die Sonde ist möglich zentrisch einzubringen.

Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros jRN COOPERATIVES BAUMANAGEMENT ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Besonderen sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Das Niederschlagswasser ist in Mulden und/oder Sickergruben zu versickern. Es werden 10 cbm je 200 qm versiegelte Fläche als Mulden- bzw. Sickergrubenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) weiterzuverwenden.

**Empfehlung:**

Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche 5 cbm Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandsgemeindewerken zu melden.

# ORTSGEMEINDE NIEDERMOSCHEL

**BEBAUUNGSPLAN  
- AM BREITEN WEG -  
2. vereinfachte Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**AUFGESTELLT**

Niedermoschel, Januar 2018



  
Stefan Grünewald • 1. Beigeordneter

**BEARBEITUNG**

Architekturbüro Ingo Wiechert  
Dr. -Ing. Gabriele Mergenthaler  
Architektin  
Salinenstraße 37  
55543 Bad Kreuznach  
Telefon: 0671 – 28164  
Fax: 0671-9213196  
[mail@ab-wiechert.de](mailto:mail@ab-wiechert.de)

Die Ortsgemeinde Niedermoschel beabsichtigt, den Bebauungsplan „Am Breiten Weg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (2. vereinfachte Änderung). Konkret ist vorgesehen, die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt mit möglichst wenig Einschränkungen für potentielle Bauherren (offener Gestaltungsrahmen) zu überarbeiten und an die heutigen aktuellen Erfordernisse anzupassen, so dass die Bebauungsmöglichkeiten im gesamten Neubaugebiet insgesamt erleichtert werden. Eine Überarbeitung der Planurkunde ist nicht beabsichtigt.

Folgende Änderungen sind Bestandteil der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Breiten Weg“ der Ortsgemeinde Niedermoschel:

1. Die aktuellen Textlichen Festsetzungen regeln unter Punkt 2 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“, dass glänzende und reflektierende Oberflächen unzulässig sind. Aufgrund aktueller gesetzlicher Vorgaben zur Einsparung von Energie (Energieeinsparverordnung, ENEC) sind jedoch zukünftige Bauherren gehalten, Energie einzusparen bzw. zu gewinnen. Aus diesem Grund sollten Photovoltaik- und / oder Solar-Kollektorplatten auf der Dachfläche oder auf senkrechten Außenwandflächen zugelassen werden, auch wenn diese eine glänzende und reflektierende Oberfläche aufweisen. Um den aktuellen Bestimmungen und Bedürfnissen zur Energieeinsparung nachzukommen, sollen daher diese Anlagen zulässig sein, sofern damit nicht andere Gesetze berührt werden.
2. Extensiv oder intensiv begrünte Dächer dienen einer Reduzierung der versiegelten Fläche sowie der Verbesserung des Kleinklimas und bieten Retentionsraum für Niederschlagswasser, d.h. Niederschlagswasser wird in zeitlicher Verzögerung und nicht in voller Menge in die Abwassersysteme geleitet und kann teilweise auch vor einem Abfluss einer Verdunstung zugeführt werden. Im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Ausrichtung des zukünftigen Bauens im Neubaugebiet „Am Breiten Weg“ sind begrünte Dächer sinnvoll und werden in Bebauungsplänen mancherorts verpflichtend eingeführt.
3. Eine geplante Begrünung ist nur auf flachen Dachneigungen möglich, um ein Abrutschen des Substrats zu verhindern. Daher ist die vorgegebene Mindestdachneigung im Bebauungsplan mit 20° für diese Zwecke deutlich zu steil. Ungünstig sind auch steilere Satteldächer, da der First ohne Begrünung bleiben muss und so ein Abdichtungsproblem darstellt, was sich auch optisch ungenügend darstellen kann. Aufgrund der schmalen Baufenster kann es sinnvoll sein, durch das Anordnen von versetzten Ebenen unter split-roof-Dächern (versetzte Pultdächer) einen Raumgewinn zu erreichen. Split-roof-Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° Dachneigung sind wirtschaftlich nicht sehr sinnvoll, durch den ungenutzten Dachraum über der laut Bebauungsplan geforderten 1-geschossigen Bebauung werden unnötig Baukosten verschwendet. Zudem bietet sich hierfür ebenfalls eine Dachbegrünung an. Daher sollten grundsätzlich Dächer bereits ab 0° Neigung erlaubt werden. Dies hätte dann auch den Vorteil, dass auch kleinere Dachterrassen etwa auf Split-level-Häusern oder im Bereich vor und neben Dachgauben, realisiert werden können.

4. Da Garagen und Nebenanlagen in den bisherigen textlichen Festsetzungen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, kann es zu Situationen der schwierigen bzw. nicht zu realisierbaren Bebaubarkeit kommen, etwa bei dem Grundstück Flurstücks-Nr. 1420/11. Diese Textliche Festsetzung sollte daher geöffnet werden, so dass Garagen und Nebenanlagen (wie Gartengerätehäuschen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sind. Es gelten trotzdem die Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), so dass das Maß der baulichen Nutzung hierdurch nicht berührt und auch nicht erhöht wird.

5. Die Festsetzung einer 5,0 m breiten Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern auf der Grundstücksrückseite ist schwer zu realisieren und wenig sinnvoll, da der Abstand zwischen Baufenster und Grenze nur zwischen 5,00 m und 8,00 m beträgt. Eine derart starke Einschränkung der privaten Grünfläche sollte daher nicht gefordert werden.

# ORTSGEMEINDE NIEDERMOSCHEL

**BEBAUUNGSPLAN  
- AM BREITEN WEG -  
2. vereinfachte Änderung**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**AUFGESTELLT**

Niedermoschel, Januar 2018



  
Stefan Grünewald • 1. Beigeordneter

**BEARBEITUNG**

Architekturbüro Ingo Wiechert  
Dr.-Ing. Gabriele Mergenthaler  
Architektin  
Salinenstraße 37  
55543 Bad Kreuznach  
Telefon: 0671 – 28164  
Fax: 0671-9213196  
[mail@ab-wiechert.de](mailto:mail@ab-wiechert.de)

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

In seiner Sitzung vom 09. Juli 2015 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niedermoschel den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung zu dem Bebauungsplan „Am Breiten Weg“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die zweite vereinfachte Änderung betrifft vor allem bauordnungsrechtliche Festsetzungen, so werden beispielsweise Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, speziell zu Außenwandoberflächen und Fassadenverkleidungen, neu getroffen. Außerdem werden Änderungen zur vorgeschriebenen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie Dachaufbauten bestimmt, wodurch es unter anderem möglich wird, auf Haupt- und Nebengebäuden entsprechende Dachbegrünungen durchzuführen sowie Photovoltaik- oder Solarkollektoranlagen zu installieren. Mit Schreiben vom 17. Mai 2016 wurden anschließend die Träger öffentlicher Belange an dem Vorhaben beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, außerdem erfolgte mit Bekanntmachung vom 27. Mai 2016 eine Beteiligung der Öffentlichkeit. Entsprechende Einwendungen sind von Seiten der Öffentlichkeit nicht vorgetragen worden. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich vereinzelt redaktionelle Hinweise vorgebracht. In seiner Sitzung vom 23.01.2018 hat schließlich der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen abgewägt und die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Breiten Weg“ in der Ortsgemeinde Niedermoschel berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch wird durch die 2. vereinfachte Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet. Umweltbelange wurden im vereinfachten Verfahren nicht vorgetragen. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind auch nicht eingegangen. Den Stellungnahmen der im Rahmen der nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in vollem Umfang entsprochen. Dabei handelte es sich jedoch lediglich um redaktionelle Hinweise. Nachdem es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen auch keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.



# **Bebauungsplan „Am Breiten Weg“, 2. vereinfachte Änderung in der Gemeinde Niedermoschel**

## **SATZUNG**

Der Gemeinderat Niedermoschel hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) i.V. mit § 9 Absatz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) am 23. Januar 2018 den Bebauungsplan „Am Breiten Weg“, 2. vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Breiten Weg“ umfasst in der Gemarkung Niedermoschel die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1343, 1402, 1403, 1404/2, 1404/3, 1405, 1406, 1408, 1409/4 (teilweise), 1413, 1413/2, 1413/3, 1414, 1414/2, 1414/3, 1415, 1416, 1420/1, 1420/2, 1420/3, 1420/4, 1420/5, 1420/6, 1420/7, 1420/8, 1420/9, 1420/10, 1420/11, 1420/12, 1420/13, 1420/14, 1420/16 (teilweise), 1420/17, 1428/2, 1430/2, 1430/4, 1431, 1432, 1432/3, 1433, 1435, 1439, 1450 (teilweise), 1472/3 (teilweise) sowie das Grundstück Flurstücks-Nr. 1472/7. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **§ 2**

#### **Änderung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften**

1. Die planungsrechtliche Vorschrift bezüglich Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entfällt und wird durch nachfolgende örtliche Bauvorschrift ersetzt, die in der Neufassung wie folgt lautet:

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

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a*

*Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich jedoch nicht im Bereich von Straßeneinmündungen und direkt an der Zufahrtsstraße; die Bestimmungen zur GFZ und GRZ sind zudem zu beachten.*

*Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren vorderen und seitlichen Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien.*

*Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 45 LBauO in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge, auf den Privatgrundstücken anzulegen.*

Hinweis:

*Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist der Faktor - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit - zugrunde zu legen!*

2. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen entfällt und wird durch nachfolgende örtliche Bauvorschrift ersetzt, die in der Neufassung wie folgt lautet:

**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

**§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**

*Außenwandoberflächen sind in körniger, poröser Putzstruktur als Steinsicht- oder Putzfassade zu gestalten. Verkleidungen aus Holz, möglichst aus nachweisbar nachhaltiger Waldbewirtschaftung, sind zulässig.*

*Für Fassaden im Dachgeschoß, Gaubeneinfassungen sowie Dachrandeinfassungen sind auch Schiefer und Metalle zulässig.*

*Grundsätzlich sind Baustoffe, die eine fremde Eigenart imitieren oder eine stark reflektierende oder glänzende Oberfläche haben, unzulässig. Erlaubt sind Fassadenverkleidungen, die der Energiegewinnung dienen, z.B. Photovoltaik- oder Solarmodule.*

*Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.*

3. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift bezüglich Dachform – Dachneigung – Dacheindeckung – Dachaufbauten entfällt und wird durch nachfolgende örtliche Bauvorschrift ersetzt, die in der Neufassung wie folgt lautet:

**Dachform – Dachneigung – Dacheindeckung – Dachaufbauten**

**§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**

*Für alle baulichen Anlagen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalm-, Flach-, Pult- und Split-roof-Dächer zulässig.*

*Die zulässige Dachneigung darf zwischen 0 - 45° betragen.*

*Bei einer Grenzbebauung (§ 8 Abs. 9 LBauO) sind bei Garagen und Nebenanlagen auch Pult - und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig.*

*Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen Tondachziegel und Betondachsteine in naturroten bis rotbraunen und erdfarbenen Farbtönen verwendet werden. Zulässig sind extensive und intensive Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden. Nicht zulässig sind glänzende, glasierte Dachziegel- bzw. -steine oder glänzende, nicht vorbewitterte Metaldacheindeckungen.*

*Photovoltaik- oder Solarkollektoranlagen zur Energiegewinnung können auf dem Dach verlegt werden. Solarmodule als Indach-System sind ebenfalls zulässig.*

*Dachaufbauten in Form von Gauben sind zulässig.*

*Diese Aufbauten dürfen jedoch maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.*

*Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Die v.g. Festsetzungen bleiben unberührt.*

4. Die landespflegerische Festsetzung bezüglich privaten Gärten und Zufahrten zum Grundstück entfällt und wird durch nachfolgende örtliche Bauvorschrift ersetzt, die in der Neufassung wie folgt lautet:

***Private Gärten und Zufahrten zum Grundstück***  
***Maßnahme nach § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO***

*Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Erschließungsflächen und ähnliches sind mit wassergebundenen Belägen, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Fugenpflaster oder ähnlichem auszuführen. Versiegelte Betonflächen oder Asphaltdecken sind unzulässig.*

*Im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Straße bzw. Wegfläche sind pro Grundstück entweder ein Laubbaum der Artenliste 3 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm in 1,00 m Höhe besitzen. Die Baumscheibe muß eine Größe von wenigstens 3 qm haben.*

5. Die landespflegerische Festsetzung bezüglich Pflanzungen in den rückwärtigen Privatgärten entfällt und wird durch nachfolgende örtliche Bauvorschrift ersetzt, die in der Neufassung wie folgt lautet:

***Pflanzungen in den rückwärtigen Privatgärten***  
***Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB***

*In den Privatgärten jeden Grundstücks ist mindestens ein Obsthochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Der Obstbaum muß einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,00 m Höhe besitzen. Der Baum ist aus Artenliste 3 auszuwählen.*

### § 3

#### **Bestandteil der Satzung**

Bestandteil der Satzung der 2. vereinfachten Änderung sind

- die Bebauungsplanurkunde in der rechtskräftigen Fassung der 1. vereinfachten Änderung der Bekanntmachung vom 23.12.2010
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom Januar 2018
- Begründung in der Fassung vom Januar 2018

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Breiten Weg“, 2. vereinfachte Änderung tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

67822 Niedermoschel, den 21. Juni 2018

Ortsgemeinde Niedermoschel  
In Vertretung:

Stefan Grünewald  
(1. Beigeordneter)



### Rechtgrundlagen

**1. Gemeindeordnung (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

**2. Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**4. Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

**5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Niedermoschel übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die 2. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes ist am 21. Juni 2018 von der Gemeinde Niedermoschel zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bauplanungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates Niedermoschel und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet. Hiermit wird diese Satzung ausgefertigt und im **WOCHENBLATT** (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen mit der Verbandsgemeinde Winnweiler) verkündet.

67822 Niedermoschel, den 21. Juni 2018

Ortsgemeinde Niedermoschel

In Vertretung: —

Stefan Grünewald  
(1. Beigeordneter)



## Bekanntmachungsvermerk

Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 28. Juni 2018 durch Veröffentlichung im „**WOCHENBLATT - Geschäftsanzeiger**“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen mit der Verbandsgemeinde Winnweiler) mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

67821 Alsenz, den 28. Juni 2018

Verbandsgemeindeverwaltung

Alsenz-Obermoschel

(Tanja Gaß)  
Beauftragte der Verbandsgemeinde

