

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
„Am Bürgerbergweg II“
der Stadt Andernach**

**Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 29,32,38**

ENTWURF

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB**

Stand: März 2026

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A) Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ (SOPV+LW) und „Landwirtschaft“ (LW) festgesetzt.

I. Ausschluss von Nutzungen

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauGB) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen.

II. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1) Nebenanlagen:

Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise bis max. 30 m³ je Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgarten (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht); für Garagen, offene und überdachte Stellplätze gilt Ziffer 3.

Bei Grundstücken ab 1000 m² sind max. 2 Nebenanlagen mit max. je 30 m³ unter den zuvor genannten Kriterien zulässig.

2) Ver- und Entsorgungsanlagen:

Anlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete sowie Standplätze für Abfallbehälter und Sammelcontainer für Wertstoffe können auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken sowie auch auf allen öffentlichen Flächen im Geltungsbereich zugelassen werden, soweit Be-

lange des Verkehrs und des Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

3) Garagen, überdachte sowie offene Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen oder Carporte muss eine Zufahrt von mind. 5m Tiefe liegen.

Maximal zwei offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude) mit einer Größe von maximal je 3,00m x 6,00m außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Stellplätze sind nebeneinander anzuordnen. Stellplätze dürfen mit Ihrer Längsseite nicht parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

Eine Grundstückszufahrt von maximal 6m Breite ist zulässig. Mehrere Zufahrten sind unzulässig.

Hinsichtlich der Gestaltung von offenen Stellplätzen wird auf die Festsetzungen unter E. (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen), 6. (Gestaltung Vorgartenflächen) verwiesen.

III. Böschungen, Abgrabungen und Fundamente für Erschließungsflächen

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Straßenkörper sowie Fundamente für Straßen- und Wegerandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

B) Maß der baulichen Nutzung

I. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den im Geltungsbereich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (Bereich A). In den Mehrfamilienwohnhäusern sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig (Bereich B).

II. Breite der Baugrundstücke

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Mindestbreite der einzelnen Baugrundstücke von 16,00 m bei Einzelhäusern festgelegt.

Verlaufen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht parallel, so ist die mittlere Grundstücksbreite im Bereich der überbaubaren Fläche maßgeblich.

III. Zahl der Vollgeschosse

Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei Mehrfamilienhäusern ab 2 Wohneinheiten sind 3 Vollgeschosse zulässig.

IV. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Festsetzung der Firsthöhe:

Bereich:	1	max. 8,00 m
	2	max. 9,50 m
	3	max. 10,50 m

Festsetzung der Traufhöhe:

Bereich:	1	max. 4,00 m
	2	max. 5,50 m
	3	max. 6,50 m

Die Höhen werden jeweils gemessen

- Traufhöhe: am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

- Firsthöhe: höchster Punkt der Dachfläche

Bezugspunkt: Mittlere Höhe (zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen) der Oberfläche (Oberkante) der an das Baugrundstück angrenzenden erschließenden Verkehrsflächen.
(Höhe der Verkehrsflächen entsprechend tiefbautechnischer Planung).

C) Festsetzungen für Immissionsschutzmaßnahmen

folgt

I. Aktive Maßnahmen

folgt

II. Passive Maßnahmen

folgt

D) Bebaubarkeit der Fläche

Auf Grund der vorhandenen z. T. ungünstigen Bodenverhältnisse wird empfohlen für die einzelnen Bauvorhaben jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um die Gründungsmaßnahmen auf die Bodenverhältnisse abzustimmen.

E) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Bei den folgenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen handelt es sich um örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 88 Abs. 1 und 6

LBauO. Sie sind auch bei Vorhaben zu beachten, die gemäß § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen.

1. Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flach- und Pultdächer bis 30° Dachneigung zulässig. Die Ausrichtung der Pultdächer ist Richtung Süden bzw. Süd-Westen vorzunehmen.

In den Misch- und Sondergebieten ist jede Dachform zulässig.

1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Misch- und Sondergebieten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig und in ihrer Summe bis zu einer Gesamtlänge von maximal 2/3 der Dachlänge zulässig.

Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,25 m und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 0,5 m von den Ortsgängen einhalten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen untereinander mindestens einen Abstand von der halben Länge jeweils des längeren Dachaufbaus, Zwerchgiebels bzw. des längeren Dacheinschnitts einhalten.

Ein Hinausragen von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nicht zulässig. Bei Dachaufbauten muss die obere Schnittlinie der Hauptdachflächen mit den Dachflächen der Gaube einen Mindestabstand von 0,5 m zum Dachfirst einhalten. Der Hauptfirst muss als durchlaufendes Bauteil ausgeführt werden.

1.2 Dacheindeckung

Dächer von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten sowie von Garagen und Nebengebäude sind mit mindestens 12 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig. Die Wirkungsweise der Dachbegrünung ist dabei sicherzustellen. Untergeordnet (max. 20%) können Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, technische Dachaufbauten zugelassen werden.

Hinweis: Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018)“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden. Die Richtlinie kann im Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Andernach eingesehen werden.

Sattel- und Walmdächer von Gebäuden in Misch – und Sondergebieten sind ausschließlich mit schieferfarbenen Materialien (grau bis grauschwarz) einzudecken. Als Materialien sind zulässig:

- Naturschiefer,
- Kunstschiefer,
- nicht glasierte Dachpfannen,
- patinierte Zinkbleche
- andere nicht metallisch blinkende Bleche

Eine Kombination mit Glas ist zulässig.

Hauptgebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern in Misch- und Sondergebieten sind zu mindestens 70 % der Dachfläche zu begrünen.

2. Materialien der Außenwandflächen

Als Materialien der Außenwandflächen sind zulässig:

Putz, heimischer Naturstein (wie: Basaltlava, Tuffstein), Sichtmauerwerk, Sichtbetonflächen, Holzverkleidung sowie Verglasungen, insbesondere zum Zweck der passiven Solarnutzung sowie bei Wintergärten.

Holzhäuser in Blockhausbauweise sind unzulässig.

Darüber hinaus können Metallelemente (jedoch nicht metallisch-glänzend) sichtbar ausgebildet werden.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien („schreiende Farbtöne“) sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Empfohlen wird eine Fassadenbegrünung.

3. Farbgestaltung der Außenwandfläche

Bei Fassaden (außer solchen aus Naturstein) sind nicht zulässig:

reines Weiß oder sehr helle Farben
(Remissionswerte von 95 - 100)

reines Schwarz oder sehr dunkle Farben
(Remissionswerte von 0 - 20).

Diese Regelungen gelten nicht für Haussockel und Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen.

Definition: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

4. Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich sind zulässig:

- Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m, und Laubhecken (ohne Höhenbegrenzung).

Als Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich, hinter der vorderen Gebäudeflucht, sind zulässig:

- Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m, Holzzäune oder Metallgitter bis zu einer Höhe von 1,80 m und Laubhecken (ohne Höhenbegrenzung). Mauern können bis auf eine Gesamthöhe von 1,80 m mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.
- Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen bis 1,00 m Höhe zulässig.
- Zur öffentlichen Grünfläche hin gelegene Grundstücksbereiche dürfen nicht durch massive Einfriedungen, wie Mauern oder dergleichen eingefriedet werden. Die Abgrenzung der Grundstücke kann durch Einfassungen, wie Randsteine, Hochbeetsteine oder dergleichen, bis max. 0,30 m Höhe erfolgen. Darüber hinaus sind Holzzäune oder Metallgitter bis zur Gesamthöhe von 1,20 m zulässig oder Laubhecken (ohne Höhenbegrenzung).
- Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist das Straßenniveau bzw. seitlich und rückwärtig jeweils das Niveau des tieferliegenden Grundstücks maßgebend.
- Zäune oder andere feste Einfriedungen der zur freien Landschaft außerhalb des Baulandes hin gelegenen Grundstücksgrenzen sind mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und durch dichte Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern einzugrünen.
- Entlang Wirtschaftswegen sind Einfriedungen ebenfalls mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

5. Geländemodulation

Höhenunterschiede, die sich bei der Errichtung von Gebäuden auf den Baugrundstücken ergeben, sind durch Böschungen bzw. durch flächenhafte Geländekorrekturen auszugleichen.

Bei der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf die vorhandene Geländetopographie einzugehen, großflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind unzulässig.

Eine Geländeterrassierung ist durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis jeweils max. 1,00 m Höhe zulässig. Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauern) sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

6. Gestaltung Vorgartenflächen

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze im Geltungsbereich darf zu maximal 70 % durch zulässige Nebenanlagen, offene Stell-

plätze sowie durch Hauszufahrten und -zugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden.

Die überbaubaren Flächen sind mit einer teilversiegelten (wasserdurchlässigen) Oberfläche wie Rasenfugenpflaster zu befestigen. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.

Mindestens 30% der Vorgartenfläche ist dauerhaft vollflächig mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze etc.) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstige Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen sind ausgeschlossen.

Im Vorgarten ist mind. 1 Baum der 2. Ordnung aus der beiliegenden Pflanzliste (Pflanzliste folgt) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planurkunde festgesetzten privaten Grünflächen dürfen mit Ausnahme der zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht befestigt, nicht zu gewerblichen Zwecken und nicht für Stellplätze oder Garagen genutzt werden. Sie sind dauerhaft als private Grünflächen zu erhalten. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstige Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen sind ausgeschlossen.

8. Müllbehälter, Abfallentsorgung

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können:

- Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschränken unterzubringen, die z. B. in geplante Garagenbauten oder Nebengebäude einzubeziehen sind.
- Offene Standorte sind in einer Höhe von ca. 1,30 m einzufrieden, durch dichte Eingrünung oder Einfassung mit zu begrünenden Holz- oder Betonpalisaden.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen für die Außenwerbung auf den privaten Grundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Werbeanlage pro Stätte der Leistung zulässig. Sind in einem Gebäude mehrere Stätten der Leistung, so sind maximal fünf Werbeanlagen pro Gebäude zulässig.

F) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen hinsichtlich Pflanzbindungen und Pflanzgeboten

Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18919). Bei Ausfällen ist gleichwertiger atz- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mind. 6,0m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung Befahren zu schützen.

Weiteres folgt.

Ausgefertigt:

Andernach,

Stadtverwaltung Andernach

Oberbürgermeister

P f l a n z l i s t e

Anlage zum Textteil Bebauungsplan „Am Burgerbergweg“

Gehölze für die privaten Grundstücke sowie innerhalb der öffentlichen Flächen

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus
Quercus petraea
Quercus robur
Aeculus hippocastanum

Bergahorn
Traubeneiche
Stieleiche
Roßkastanie

Bäume II. Ordnung

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Juglans regia
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Corylus colurna
Tilia
Hochstämmige Obstbäume, lokale Sorten

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Walnussbaum
Vogelkirsche
Eberesche
Mehlbeere
Baum-Hasel
Linde, diverse Arten

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Amelanchier ovalis
Ligustrum vulgare
Carpinus

Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Hasel
Echte Felsenbirne
Liguster
Hainbuche

Kletterpflanzen

Lonicera periclymenum
Clematis vitalba
Hedera helix

Geißblatt
Waldrebe
Efeu

Bodendecker

Geranium (vorzugsweise heimische Arten)
Hedera

Storchschnabel
Efeu