

TEXTFESTSETZUNGEN

1 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Der geplante Spielplatz wird unter landespflegerischen Aspekten gestaltet, d.h. unter ausschließlicher Verwendung einheimische Laubgehölze und Obstbäume. Versiegelte Flächen sollen vermieden werden.
- Der Bereich westlich des Baugebietes mit einer Größe von 25.800 qm wird als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen und als Ersatzfläche gewertet.

Entwicklungsziel:

Verbesserung der Strukturausstattung unter besonderer Berücksichtigung der Lebensgemeinschaft der Vogelarten Neuntöter und Dorngrasmücke. Weiterhin wird die Verbesserung des Lebensraumes der Amphibienpopulation im Bereich des außerhalb des Plangebietes liegenden Weihers berücksichtigt.

Maßnahmen:

1. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
2. Entlang des an der westlichen Baugebietsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweges sind im Abstand von 10 m Obstbäume aus beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.
3. Der Lärmschutzwall ist nach beiliegendem 3-reihigem Pflanzschema beiseitig zu bepflanzen.
4. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und im Abstand von 15 - 20 m nach beiliegendem Maßnahmenplan und aus beiliegender Obstbaumliste zu ergänzen (Pflanzabstand 10 - 15 m).
5. Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung, 1 Mahd im Jahr. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ können die Grünlandflächen extensiv beweidet werden. Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE (Großvieheinheit) pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. November bis 1. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden. Die Ackerflächen sind zunächst 3 Jahre sich selbst zu überlassen und dann zu mähen. Ab diesem Zeitpunkt soll die eigentliche Grünlandbewirtschaftung beginnen. Die ortsübliche Grünlandvegetation (Wiese mittlerer Standorte) wird sich in den folgenden Jahren von selbst einstellen.
6. Auf dem Areal sind 5 Strauchgruppen mit insgesamt 3 - 6 Exemplaren folgender Arten zu pflanzen:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Die übrige Fläche ist der Entwicklung einer Hochstaudenvegetation überlassen. Diese ist im Abstand von 3 Jahren einmal zu mähen.
7. Im Bereich der K 142 ist eine 5-reihige Bepflanzung nach beiliegendem Schema und Maßnahmenplan anzulegen.

2

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flur 19, Teilstücke von Parzelle 101/2, 99/2, 96 von 10.000 qm

Entwicklungsziel:

Verbesserung der Strukturausstattung unter besonderer Berücksichtigung als Neuntöter- und Dorngrasmückenbiotop.

Maßnahmen:

Die Fläche ist im Abstand von 15 - 20 m mit Obstbäumen nach beiliegendem *Maßnahmenplan und nach beiliegender Pflanzenliste* zu bepflanzen. Die Wiesen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung, 1 Mahd im Jahr. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann das Areal extensiv beweidet werden. Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE (Großvieheinheit) pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. November bis 1. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden.

- Flur 5, Parzellen 398 - 400, 403, 405, 419 - 421, 437, 444, 496 von 5.765 qm

Entwicklungsziel:

Verbesserung der Strukturausstattung unter besonderer Berücksichtigung als Neuntöter- und Dorngrasmückenbiotop, Verbesserung der Strukturausstattung entlang des Aubachs

Maßnahmen:

1. Die Parzellen am Aubach (mit der Hochstaudenvegetation) sind künftig der Eigenentwicklung zu überlassen. Entlang des Aubachufers sind insgesamt 8 Erlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen.
2. Die übrigen Flurstücke sind im Abstand von 15 - 20 m mit Obstbäumen nach beiliegender Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Wiesen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung, 1 Mahd im Jahr. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann das Areal extensiv beweidet werden. Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE (Großvieheinheit) pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. November bis 1. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden.
3. Weiterhin sind auf diesen Parzellen 5 Strauchgruppen mit insgesamt 3 - 6 Exemplaren folgender Arten zu pflanzen:

Crataegus mnogyne	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose

4

3 Pflanzbindungen § 9 Abs. 11 Nr 25 BauGB

- Entlang der Wegeparzelle 1770, Flur 11, sind beiseitig im Abstand von 15 m Ebereschen zu pflanzen (Sorbus aucuparia, Heister 250-300, 2xv. m.B.) Stellenweise sind folgende Sträucher in Grüßen zu 3 - 6 Stück zu pflanzen.

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz -] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

- Gemäß DIN 18 915 ist der Oberboden während der Bauarbeiten getrennt vom Unterboden zu entnehmen und abseits vom Baubetrieb zu lagern; dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als die Einsaat einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschluß der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen. Die Verbringung des Bauaushubs ist bis zu Einreichung des Bauantrags zu regeln und in den Antragsunterlagen in schriftlicher Form darzulegen.
- Die Grundstücksflächen einschließlich der „privaten“ Grünflächen sind mindestens zu 30% als Grün- und Pflanzflächen anzulegen. Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze aus beiliegenden Pflanzenlisten zu pflanzen:
 1. Pflanzung von mindesten 3 Sträuchern, sowie eines Baumes I. - II. Ordnung oder eines Obstbaumes
 2. alternativ die Pflanzung von 2 Bäumen I. - II. Ordnung oder von 2 Obstbäumen.
- Die Pflanzenauswahl erfolgt nach folgender Pflanzenliste:

Bäume I. Ordnung:

Heister 2 x v., o.B. 250 - 300

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

Bäume II. Ordnung:

Heister 2 x v., o.B. 150 - 200

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher:

2 x v., o.B. 600 - 100

Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Obstbaumliste des Naturparks Nassau

Äpfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten z.B.:

Adersleber Kalvill, Apfel von Cronceless, Boikenapfel, Baumanns Renette, Boskopp, Carpentin Renette, Champagner Renette, Charakter Renette, Danziger Kantapfel, Doppelter Bohnapfel, Dietzer Goldrenette, Finkenwerder Prinzenapfel, Cascoynes Scharlachroter, Geflammter Kardinal, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Bellefleur, Gelber Edelapfel, Goldgelbe Sommerrenette, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Goldrenette von Peasgood, Gravensteiner, Graue Herbstrenette, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Harperts Renette, Haux Apfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kleiner Bohnapfel, Landsberger Renette, Minister v. Hammerstein, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Purpuroter Cousinrot, Ribston Pepping, Roter Bellefleur, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Rheinische Sternrenette, Roter Winter-Kronenapfel, Schafsnase, Schöner von Boskopp, Signe Tilisch, Von Zuccalmaglio Renette, Winterramour, Winterstettiner

Birnen, Hochstamm:

Alexander Luca, Bergamotte, Betzelsbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charnen, Madame Verte, Pastorenbirne, Poiteau, Wasserbirne

5

Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird die Sammlung, Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung (z.B. als Brauchwasser zur Grünlandbewässerung oder Toilettenspülung) aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen für notwendig gehalten. Die Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan ist nach der derzeitigen Rechtsprechung nicht möglich.

Zur Durchsetzung entsprechender Vorkehrungen (die erhebliche Auswirkungen auf die Dimensionierung von Abwasserbeseitigungsanlagen besitzen) sollte eine entsprechende Festsetzung als Auflage in den Bauschein aufgenommen werden; es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

- Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung darf nicht in den Kanal abgeführt werden, sondern ist auf dem jeweiligen Grundstück in Bodenmulden oder kleinen Teichanlagen zu sammeln und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone großflächig zu versickern. Zur Sammlung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser (z.B. zur Gartenbewässerung oder als Brauwasser für Toilettenspülung) können zusätzlich Zisternen angelegt werden. Die Zisternengröße muß dann pro 100 qm Dachfläche mind. 2 cbm betragen. Das Überlaufwasser der Zisterne ist in die Bodenmulde zu leiten.

Die Anwendung dieser Regenwasserrückhaltemaßnahme, würde die Beeinträchtigung durch Versiegelung verringern und durch die Untere Landespflegebehörde in Bezug auf die Ersatzflächengröße entsprechend gewertet werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit (zumindest für das Gebiet des Bebauungsplanes) die Abwassersatzung zu ändern, um eine maximale Trinkwassereinsparung zu gewährleisten. Dabei sollten finanzielle Anreize geschaffen werden z.B. durch Reduzierung der wiederkehrenden Beiträge (bei nachgewiesenem geringerem Versiegelungsgrad bzw. bei Installation von Zisternen und Brauchwassernutzung) oder auch durch Erhebung von Gebühren anstelle der wiederkehrenden Beiträge.

Zur Aufrechterhaltung der (ohnehin geringen) Grundwasserneubildung ist eine ausschließliche Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf den Privatgrundstücken erforderlich. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landespflegegesetzes (§ 4 LPfG, „Vermeidungsgebot“) sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG) Eine Festsetzung nach § 9 (1) BauGB ist nach der derzeitigen Rechtsprechung nicht möglich, so daß die entsprechende Auflage in den Bauschein aufzunehmen ist. Hierfür wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

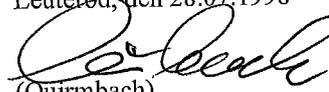
- Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenpflaster, Öko-Pflaster o.ä.) zu befestigen; die Zwischenräume können auch mit Splitt verfüllt werden. Beton- und Bitumenflächen sind nicht zugelassen. Ausnahmen können bei nachgewiesener Notwendigkeit sowie aufgrund anderer Rechtsvorschrift zugelassen werden.
- Die „Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe“ (Anlagenverordnung AWS) vom 15.11.1983 ist zu beachten.

Alle sonstigen Festsetzungen des am 07.11.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „AM RAIN II“ bleiben weiterhin gültig.

Aufgestellt: Montabaur, September 1997

Architekturbüro
Graf & Graf

1. Änderung
Bebauungsplan "Am Rain II"
Ausgefertigt:
Leuteroß, den 28.07.1998


(Quirnbach)
Ortsbürgermeister



**Zuordnung von Eingriffs- und Ersatzfläche
zum Baugebiet "Am Rain II" Ortsgemeinde Leuterod**

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) muß die Eingriffsfläche für Wohnbebauung und für die Anlage von Erschließungsanlagen den Ersatzflächen entsprechend zugeordnet werden. Dies gilt als zwingende Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Gemeinde gegenüber den Grundstückseigentümern.

Aus der Bilanzierung des landespflegerischen Planungsbeitrages vom April 1996 ergibt sich eine Größe des Wohnbaugebietes von 52.800 qm; die Größe der zur Verfügung stehenden Ersatzflächen beträgt 48.565 qm.

Die Zuordnung der Flächen ergibt sich wie folgt:

• die Größe des Wohngebietes beträgt:	52.800 qm
abzüglich	
• das Gelände des ehemaligen Steinbruches bleibt unbebaut	- 2.000 qm
• Versiegelung durch Erschließungsanlagen	- 5.330 qm
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
die Größe der Wohnbaufläche beträgt	45.470 qm

Aus der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 ergibt sich eine maximal überschaubare Fläche von:

45.470 qm x GRZ 0,3 = 13.641 qm max. Versiegelung durch Wohnbebauung

ZUORDNUNG VON EINGRIFFSFLÄCHE UND ERSATZFLÄCHE			
Gebiet	Versiegelungsanteil	Versiegelungsanteil	anteilige Ersatzfläche
Verkehrsfläche	5.330 qm	28,1 %	13.647 qm
Wohnbebauung	13.641 qm	71,9 %	34.918 qm
Gesamt	18.971 qm	100,0 %	48.565 qm

Als Ersatzfläche für die Versiegelung durch Verkehrsfläche gilt:

• Flur 5, Parzelle 398 - 400, 403, 405, 419 - 421, 437, 444, 496	5.765 qm
• die Baumbepflanzung von ca. 70 Bäumen Wegeparzelle 1770, Flur 11	7.000 qm
• Teilstück der öffentlichen Grünflächen am Baugebiet	882 qm
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
	<u>13.647 qm</u>

Als Ersatzfläche für die Versiegelung durch Bebauung gilt:

• Teilstück der öffentlichen Grünfläche am Baugebiet	24.918 qm
• Flurstück 19, Teilstücke von Parzelle 101/2, 99/2, 96	10.000 qm
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
	<u>34.918 qm</u>

Aufgestellt: Montabaur, im September 1997

Architekturbüro
Graf & Graf

1. Änderung
Bebauungsplan "Am Rain II"
Ausgefertigt:
Leuterod, den 28.07.1998

(Quirnbach)
Ortsbürgermeister

