



**Ortsgemeinde
Leuterod**

Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan

„Hosten-Südwest“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für Satzungsbeschluss nach
§ 10 Abs. 1 BauGB**

August 2021

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Inhaltsverzeichnis

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Private Grünflächen
- 1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Hinweise

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätzen
- 3.2 Nutzung von Niederschlagswasser
- 3.3 Baugrunduntersuchungen
- 3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Telekommunikationslinien
- 3.7 Artenschutz
- 3.8 Zahl der notwendigen Stellplätze
- 3.9 Bergbaufeld

4 Pflanzenvorschlagsliste

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** [WA, § 4 BauNVO] sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

WA Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt.

Es ist eine maximale GH von 10 m unter Beachtung der beschriebenen Bezugspunkte zulässig.

Bei Ausbildung von Flachdächern [FD] und Pultdächern [PD] ist eine maximale GH von 8,5 m unter Beachtung der eingetragenen Bezugspunkte zulässig.

Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale GH um bis zu 2,00 m überschreiten.

Der obere Bezugspunkt wird gemessen an der Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Bei geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine maßgebend.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (siehe Abb. 1).

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus wird auf maximal vier Wohneinheiten begrenzt und auf maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

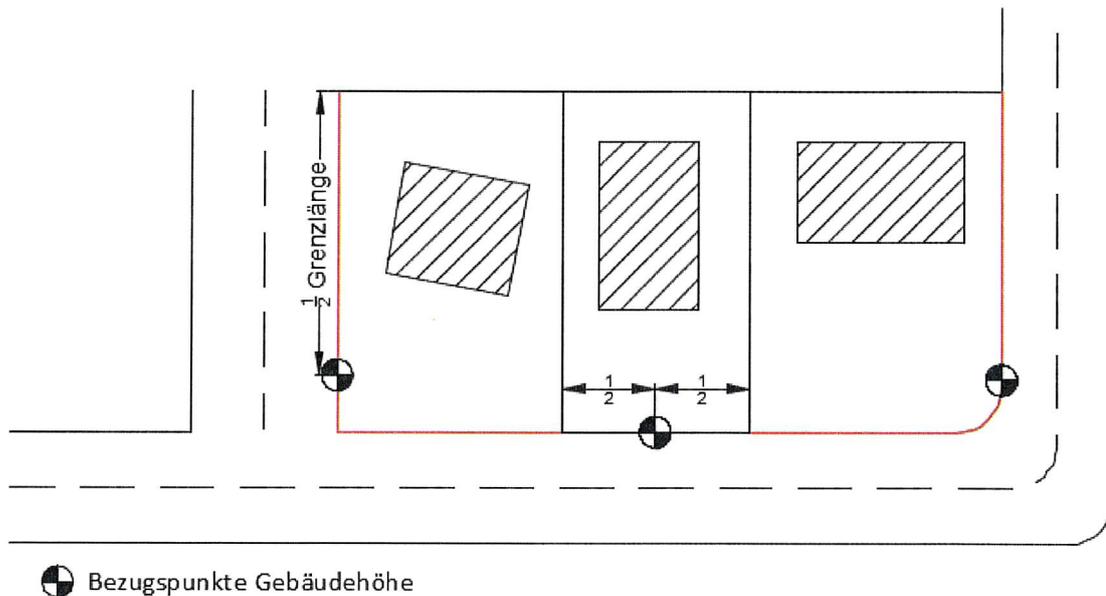


Abbildung 1: Festlegung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe (eigene Darstellung)

1.3 Bauweise

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Einschränkend hierzu gilt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche gemäß § 23 Abs. 5 Satz 3 BauNVO von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,50 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten sind (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zu straßenseitigen Grundstücksflächen einhalten müssen. Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entlang der südöstlich verlaufenden Kreisstraße 143 ist ein 5 m breiter Grünlandstreifen als artenreiches Feuchtgrünland zu pflegen. Die Fläche ist als Extensivgrünland dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist maximal 2 mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen.

Zur lückenlosen Einfriedung des Grundstücks zur Kreisstraße K 143 ist eine einreihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Pflanzenvorschlagsliste (s. Punkt 4) anzupflanzen.

Im Randbereich des anzulegenden Rückhaltebeckens aus der wasserrechtlichen Planung sind innerhalb der privaten Grünfläche mindestens 4 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder 4 Obstbäume der in der Pflanzenvorschlagsliste aufgeführten Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anpflanzungen sind auf das Anpflanzgebot nach Ziffer 1.6 anrechenbar.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

ERRHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Gehölze auf der privaten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Gehölze im Randbereich des „Kleinen Bostener Baches“ im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten.

Die nicht zur Bebauung ausgewiesenen Flächen des Baugrundstückes sind zu mindestens 50% grünordnerisch zu gestalten. Darauf sind pro angefangene 250 m² Grundstücksgröße Gehölze aus der Pflanzenvorschlagsliste (s. Pkt. 4) wie folgt zu pflanzen:

1. Pflanzung von mindestens drei Sträuchern sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes,
2. alternativ die Pflanzung von zwei Bäumen I.-II. Ordnung oder von zwei Obstbäumen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetallen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.

Als Einfriedung der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraße und bis zu einer Tiefe von 5,00 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken, Zäune oder Mauern mit und ohne aufgesetzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Entlang der Kreisstraße ist eine lückenlose Einfriedung vorzusehen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die natürliche Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

2.2 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Die Anlage und flächige Abdeckung von > 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) ist nicht zulässig.

Steingärten sind nicht zulässig.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätzen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

3.5 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3.6 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

3.8 Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Leuterod zu beachten.

3.9 Bergbaufeld

Das Plangebiet befindet sich im bereits erloschenen Bergbaufeld „Thalbusch“. Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar südlich sowie südöstlich des Plangebietes die unter Bergaufsicht stehenden Tongewinnungsbetriebe "Johannes", "Ahr" und "Frieden" befinden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Haupt- bzw. Rahmenbetriebsplangrenzen der unter Bergaufsicht stehenden Tongewinnungsbetriebe. Es ist zu beachten, dass es sich bei dem Standort um ein bergbaulich genutztes Gebiet handelt mit der Gefahr von Setzungen. Für zukünftige Bauvorhaben wird daher die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfehlen.

4 Pflanzenvorschlagsliste

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Niedrigwachsende Bäume – Heister (Bäume II. Ordnung):

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Roterle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume – Hochstämme (Bäume I. Ordnung):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume (gemäß Empfehlung Naturpark Nassau):

APFEL: Adersleber Kalvill / Apfel von Conceless / Boikenapfel / Baumanns Renette / Boskoop / Carpentin Renette / Danziger Kantapfel / Doppelter Bohnapfel / Dietzer Goldrenette/ Finkenwerder Prinzenapfel/ Gascoynes/ Scharlachroter/ Gelber Bellefleur Gelber Edelapfel/ Gelbe Sommerrenette/ Goldparmäne / Goldrenette von Bienheim / Goldrenette von Peasgood/ Gravensteiner/ Graue Herbstrenette/ Groser Rheinischer Bohnapfel/ Harperts Renette/ Haux Apfel/ Jakob Lebel/ Kaiser Wilhelm/ Kleiner Bohnapfel / Landsberger Renette / Minister von Hammerstein / Ontario/ Prinz Albrecht von Preussen/ Purpurroter Cousinot/ Ribston Pepping/ Roter Bellefleur / Roter Berlepsch / Roter Eiserapfel / Rote Rheinische Sternrenette/ Roter Winter-Kronenapfel Schafsnase/Schöner von Boskoop/Signe Tillisch/ Von Zuccaimaglio Renette/ Winterrambour / Winterstettiner

BIRNEN: Alexander Lucas/ Bergamotte/ Betzelsbime/ Gellerts Butterbirne/ Gräfin von Paris/Groset Katzenkopf/Grüne Jagdbime/Gute Graue/ Gute Luise von Avranches / Köstliche von Chamen / Madame Verte / Pastorenbime / Poiteau / Wasserbime

Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1809)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)