

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges

Ortsgemeinde Leuterod

Westerwaldkreis

Rheinland Pfalz

genehmigt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur

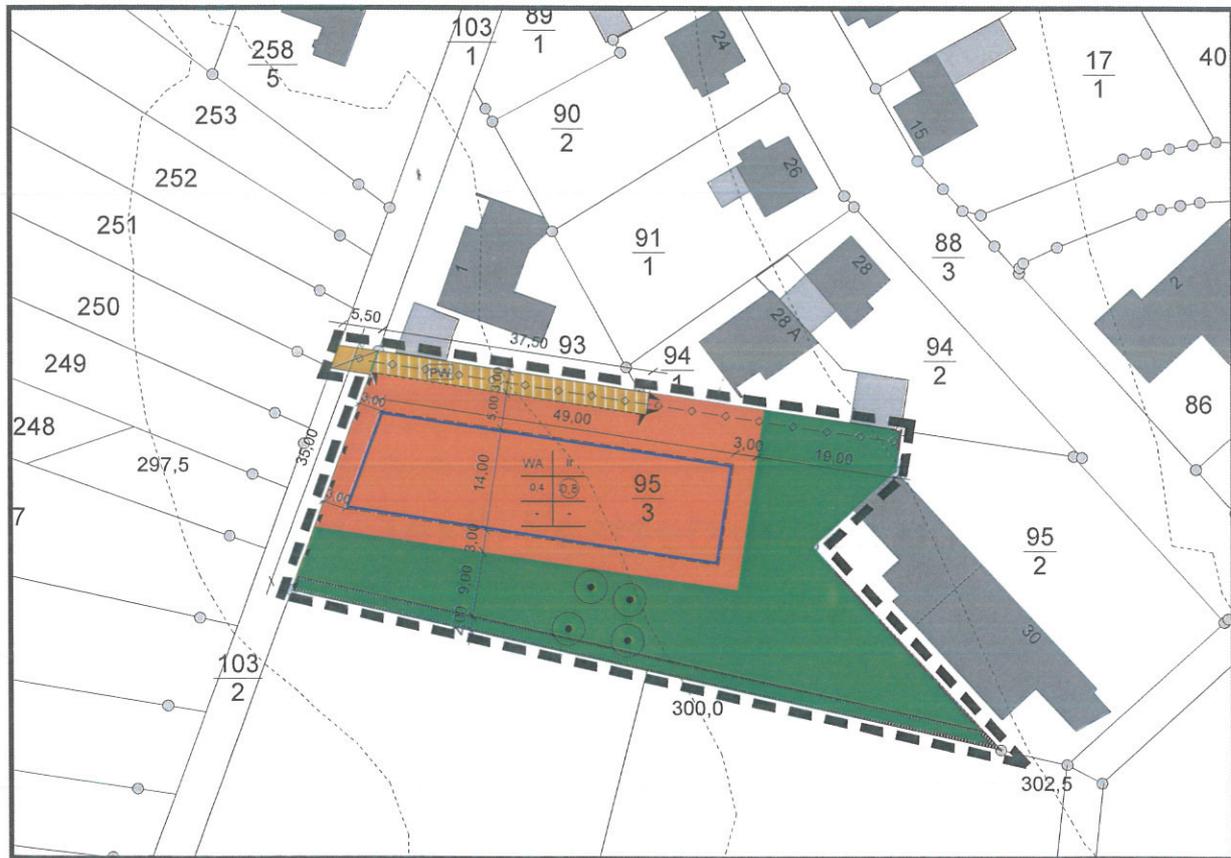
Montabaur, den 17. FEB. 2014

Im Auftrage:

Bebauungsplan „Wiesenstraße“



16.10.2013



0 10 20 30 40 50 m



WOA[®]
architects & planners

am stadtgraben 11
56626 andernach

tel: 02632/5059127
fax: 02632/5059128

mail: info@woaarchitects.de
web: www.woaarchitects.de

Bebauungsplan
„Wiesenstraße“
Leuterod

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Ortsgemeinde Leuterod
Westerwaldkreis
Rheinland Pfalz

Begründung, Textl. Festsetzungen und Umweltbericht

in der Fassung für
die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 16.10.2013
18 Seiten

Bebauungsplan „Wiesenstraße“
 Übersichten und Inhaltsverzeichnis
 Bearbeitungsstand: 16.10.2013



Datum: 26.6.2012

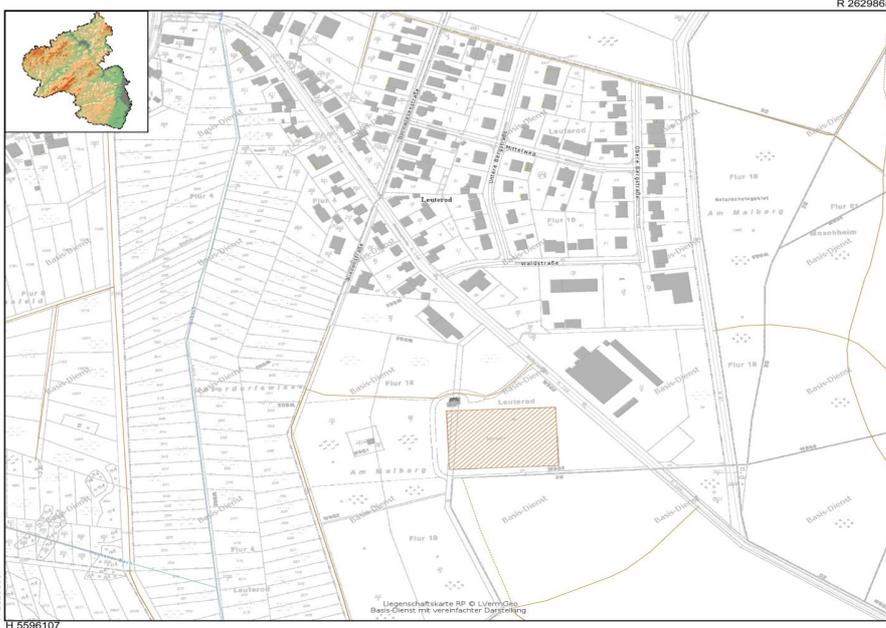
Maßstab: 1: 10000



Notiz

Lage im Raum

© Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



Datum: 26.6.2012

Maßstab: 1: 2500



Notiz

Lage im Raum

© Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Bebauungsplan „Wiesenstraße“
 Übersichten und Inhaltsverzeichnis
 Bearbeitungsstand: 16.10.2013



Datum: 26.6.2012

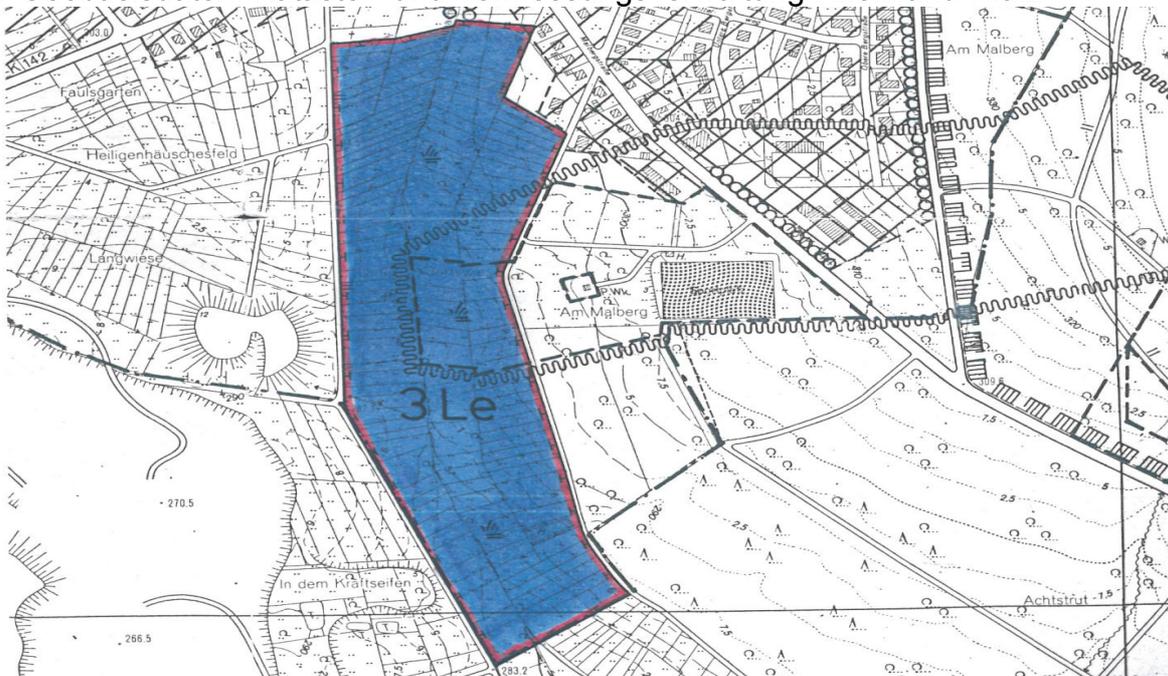
Maßstab: 1 : 1000



Notiz

Luftbild

© Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung.....	6-10
A.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.	Flächennutzungsplan	7
B.	Erläuterung der Planung	7
1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.	Erschließung	8
3.	Schallschutz	8-9
4.	Artenschutz	9-10
5.	Textliche Festsetzungen	10
6.	Planzeichnung	10
7.	Flächenbilanz	10
II.	Textliche Festsetzungen	11-18
A.	Inhalte	12
1.	Bestandteile der Planung	12
2.	Verbindlichkeit	12
B.	Textliche Festsetzungen	13-17
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13

a)	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1BauGB)	13
b)	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1BauGB)	
c)	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
d)	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB iVm §12 BauNVO)	13-14
e)	Flächen für Nebenanlagen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB iVm §14 Abs. 1 BauNVO)	14
2.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB (gem. §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	
a)	Erhalt der Erlen	14
b)	Private Grünflächen	14
c)	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen	14
d)	Ausgleichsflächen	15
3.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. §9 Abs. 7 BauGB)	15
4.	Ver- und Entsorgung (gem. §9 Abs 1 Nr.14 BauGB)	15 - 16
C.	Hinweise	17 - 18
1.	Hinweise zu Meldepflicht von archäologischen Funden	17
2.	Hinweise zum Bodenschutz	17
3.	Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser	17
4.	Hinweise zum Grundwasserschutz	18
III.	Umweltbericht	ab 19

Bebauungsplan
„Wiesenstraße“
Leuterod

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Ortsgemeinde Leuterod
Westerwaldkreis
Rheinland Pfalz

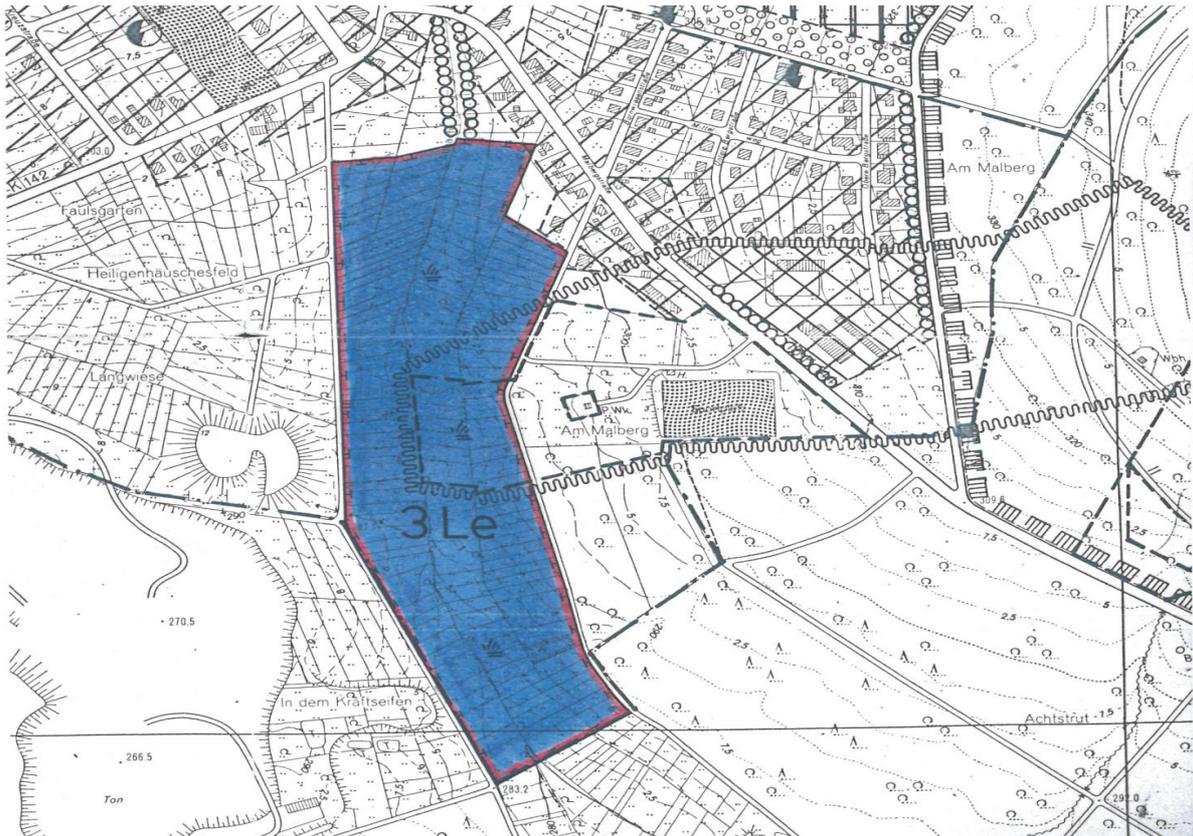
I. Begründung

in der Fassung für
die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 16.10.2013
4 Seiten

A. Übergeordnete Planungsvorgaben

1) Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Wiesenstraße als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt die Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wirges wird derzeit vorbereitet.

B. Erläuterung der Planung

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält festzusetzende Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und Verkehrsflächen, die zur Erschließung des Geltungsbereiches dienen. Die zum Ausgleich der zu erwartenden Flächen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind ebenfalls auf dem Plan vermerkt.

2. Erschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die Wiesenstraße. Diese Straße erschließt bereits die nördlichen Anlieger des angrenzenden Wohngebietes. Der Geltungsbereich wird über eine Privatstraße, welche eine Verlängerung der Wiesenstraße ist, erschlossen. Die Privatstraße ist mit 3,0m Breite veranschlagt. Sie dient lediglich der Erschließung der im Plan ausgewiesenen Grundstücke.

Da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen ist, müssen die Bewohner ihre Mülltonnen zur Entleerung an die öffentliche Straße Wiesenstraße stellen.

3. Schallschutz

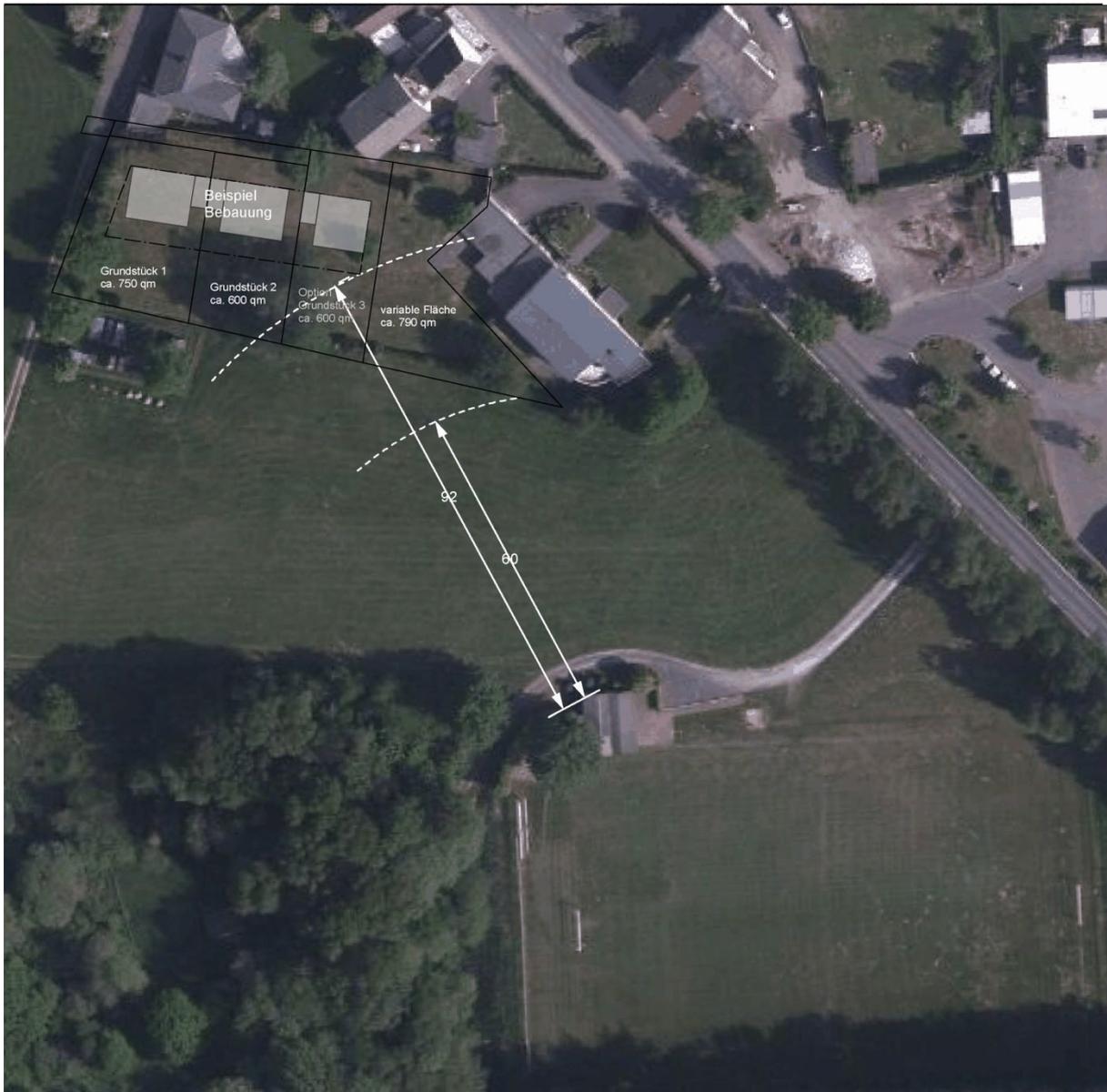
In der Nähe befindet sich der Bolzplatz Leuterod. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zu den neu geplanten Baufeldern.

Das Bestandswohnhaus Malbergstr. 30 befindet sich in ca. 60 m Entfernung des Bolzplatzes.

Der Bolzplatz wird nur temporär und unregelmäßig von z.B. einer Seniorenmannschaft genutzt. Ein permanenter Spielbetrieb findet nicht statt.

Ansonsten spielen darauf hin und wieder ein paar Kinder und Jugendliche Fußball, so dass eine nähere schalltechnische Begutachtung nicht Gegenstand in diesem Bebauungsplanverfahren ist.

Da die An- und Abfahrt des Bolzplatzes über die Malbergstr. stattfindet ist keine Beeinträchtigung der geplanten neuen Baufelder zu erwarten.



Abstand Beispiel Bebauung – Sportplatz Leuterod

© Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

4. Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen ist eine Prüfung und Bewertung der Arten und Biotope durch das Planungsbüro Hilgers durchgeführt worden. Damit können nachteilige, relevante und erhebliche Beeinträchtigungen auf zu schützende Arten vermieden werden. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Fachbeitrag erwähnt.

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen dienen neben der Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Eingriffe auch dazu, andere, in Verbindung mit der geplanten Bebauung entstehende Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu kompensieren.

5. Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen geben einen Rahmen für die bauliche Nutzung vor, der der im Umfeld vorhandenen und künftig möglichen Bebauung entspricht. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung sind der benachbarten Bebauung angepasst.

6. Planzeichnung

Die Planzeichnung enthält neben den Erschließungsflächen (vgl. Erschließung) im Wesentlichen die vorgesehenen Bauflächen mit Baugrenzen und private Grünflächen. Die Abgrenzung zwischen den Bauflächen und den privaten Grünflächen richtet sich vorrangig nach naturschutzfachlichen Belangen. So ist es u.a. entscheidend, teilweise die Erlengruppe zu erhalten und diese auch in der Planzeichnung als zu erhaltend festzusetzen. Zum dauerhaften Erhalt gehört dabei auch, dass die Standorte frei von unmittelbaren Beeinträchtigungen bleiben.

Diese Flächen werden so nicht vor Beeinträchtigungen durch eine bauliche Nutzung geschützt, sondern dienen gleichzeitig auch den arten- und naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die von Herrn Hilgers im Fachbeitrag Naturschutz vorgegeben sind.

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen geben Baugrenzen die Platzierung der Gebäude vor. Dabei sind entsprechende Abstände zu den Verkehrsflächen und zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. zu den Grünflächen einzuhalten. Wegen der schmalen Privatstraße ist die vordere Baugrenze im Abstand von 5,0m festgesetzt, so dass Stellplätze auch im Vorgartenbereich möglich sind. Die hintere Baugrenze ist 19,00m von der Privatstraße entfernt. Dies ermöglicht einen großzügigen Spielraum für die Gebäudeplatzierung aus.

7. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u>	ca. 2.900 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.300 m ²
Verkehrsfläche (Privatstraße)	ca. 125 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.275 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 200 m ²