

Bebauungsplan  
**„Wiesenstraße“**  
Leuterod

**Verbandsgemeindeverwaltung Wirges**  
**Ortsgemeinde Leuterod**  
Westerwaldkreis  
Rheinland Pfalz

## **II. Textliche Festsetzungen**

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

Bearbeitungsstand: 16.10.2013  
6 Seiten

## **A. Inhalte**

### **1. Bestandteile der Planung**

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Umweltbericht

### **2. Verbindlichkeiten**

- die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich
- soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese, ausgehend von einer möglichen Ablesungsgenauigkeit von 0,5mm, abgegriffen werden

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **a) Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Die in §4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden ausgeschlossen und sind nicht zulässig.

#### **b) Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit WA (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichneten Flächen sind die Grundflächenzahl mit 0,4 und Geschossflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß (maximal zulässige Werte) in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **c) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit WA (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichneten Flächen sind die Bauweise und die Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) in der Planzeichnung festgesetzt.

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Hauseingänge, Erker, Glasvorbauten etc. können als Ausnahme zugelassen werden, sofern diese den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen und einen Mindestabstand von 3,00m zur Erschließungsstraße bzw. Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Flächen sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen. Überschreitungen sind auf maximal 1,5m Tiefe und insgesamt maximal 4,0m Länge begrenzt.

#### **d) Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB iVm §12 BauNVO)**

Für die in der Planzeichnung mit WA (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:  
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Als Ausnahme dürfen max. 2 Stellplätze je Grundstück auch zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze

errichtet werden. Die Breite der Stellplätze darf dabei insgesamt 6,0m je Grundstück nicht überschreiten, gemessen auf der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße (entspricht einem Stellplatz parallel oder zwei Stellplätzen senkrecht zur Straße. Bei senkrechter Anordnung muß die Stellplatztiefe von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5m betragen. Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von 5m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten).

Die Breite der Ein- und Ausfahrten darf insgesamt 6,0m je Grundstück nicht überschreiten.

**e) Flächen für Nebenanlagen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB iVm §14 Abs. 1 BauNVO)**

Für die in der Planzeichnung mit WA (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

Im Vorgartenbereich (zwischen Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind außer Müll- und Fahrradabstellplätze, Einfriedungen, Stützmauern, Zugänge und Zufahrten keine sonstigen Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 iVm §23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Der umbaute Raum von Nebenanlagen darf insgesamt 50 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

**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.**

Auf dem Bebauungsplangebiet sind die markierten vorhandenen Erlen zu erhalten und bei Baumaßnahmen im Umfeld fachgerecht zu schützen (vgl. DIN 18920). Abgängige Bäume dürfen gerodet werden. Für die abgängigen Bäume ist auf den Grundstücken durch gleichartige Neupflanzung Ersatz zu schaffen.

**b). Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dazu sind überwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden.

**c) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Gehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste (des Naturschutzfachbeitrages) einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- oder Wurzelraumbereichs zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen im privaten Grünstreifen zu kompensieren.

(Artenauswahl siehe Naturschutzfachbeitrag)

**d) Ausgleichsflächen**

Auf dem Plan sind die Flächen des Geltungsbereiches markiert, welche als Ausgleichsmaßnahme „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen sind.

Die Anlage von Grünland auf Ackerstandorten wird wie folgt festgesetzt:

Zunächst Umbruch mit dem Pflug, vollständige Bodenwendung. Vor der Einsaat ist der Boden entsprechend vorzubereiten (Walzen, ggf. Eggen). Es ist eine Breitsaat durchzuführen, die Saattiefe beträgt 1-2 cm. Die Mischung muss mindestens eine Saatmenge von 36,75 kg/ha enthalten. Es ist die Saatgutmischung GF 811 der Fa. Ruhe und Weber Diez oder eine gleichwertige zu verwenden.

Die Grünlandnutzung der Fläche ist vom 15. Juli bis zum 15. November möglich. Die Fläche ist einmal zu mähen (frühestens zum 15. Juli), das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Zusätzlich kann ab dem 1. September noch eine Beweidung mit 0,6 RGV/ha erfolgen. Eine Zufütterung ist nicht zulässig.

Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ein Umbruch oder eine Neueinsaat der Fläche (auch von Teilflächen) ist nicht zulässig.

**3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. §9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt. Die Ausgleichsflächen gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplans

**4. Ver- und Entsorgung (gem. §9 Abs 1 Nr.14 BauGB)**

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers des Privatweges einschließlich der privaten Zufahrten, Zuwegungen und aller Stellplätze ist durch den Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal zu gewährleisten.

Die Kosten hierfür übernimmt der Investor.

Die bestehende Wasserleitung Wiesenstrasse wird bis zur Ausfahrt des neuen Privatwegs verlängert. Die Kosten trägt die Gemeinde.

Die Wasserversorgung der Anwohner im Zuge des Privatweges, erfolgt durch verlängerte Hausanschlüsse an die bestehende Leitung Wiesenstrasse.  
Die Kosten trägt der Investor.

## **C. Hinweise**

### **1. Hinweise zu Meldepflicht von archäologischen Funden**

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße, und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§16-21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-6675-3000.

### **2. Hinweise zum Bodenschutz**

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

### **3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser**

Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sollen die Befestigungen von Stellplätzen und Zuwegungen in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen. Hierzu zählen z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster und breitfugiges Raster.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers muss über die belebte Bodenzone und möglichst breitflächig erfolgen.

Bei der potenziellen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswassers sind die Vorgaben des „Leitfadens flächenhafte Niederschlagswasser-Versickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ (Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen.

#### **4. Hinweise zum Grundwasserschutz**

Zur Ermittlung der Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone wurden Untersuchungen des Untergrundes entsprechend den Vorgaben der SGD Nord vorgenommen.

Das zugehörige Gutachten, erstellt vom Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, kommt zu dem Fazit, dass der Boden im Bebauungsplangebiet eine ausreichende mittlere Schutzfunktion erfüllt.