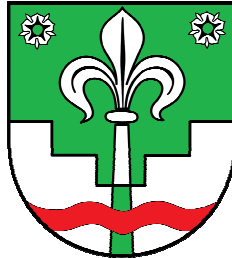


# Verbandsgemeinde Wirges

## Ortsgemeinde Leuterod



### Bebauungsplan „Hasenmorgenfeld“

Teil A: Begründung/Umweltbericht

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Satzungsexemplar**

**November 2016**



**MANNS Ingenieure GmbH**  
Südstraße 14 56422 Wirges

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der letztgültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der letztgültigen Fassung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58) in der letztgültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), in der letztgültigen Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der letztgültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), in der letztgültigen Fassung
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der letztgültigen Fassung
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmal-schutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.78 (GVBl. S. 159), in der letztgültigen Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.77 (GVBl. S. 273), in der letztgültigen Fassung
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97, BS 2129-1), in der letztgültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), in der letztgültigen Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der letztgültigen Fassung

# Inhaltsverzeichnis

## Textfestsetzungen

### **I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	4
2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	4
2.3	Höhe baulicher Anlagen	5
3	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	5
4	Stellplätze und Garagen	5
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	6
7	Schalltechnische Festsetzungen	6
8	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
8.1	Flächenversiegelung	7
8.2	Ausgleichsmaßnahmen	7
9	Pflanzbindungen und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot	8

### **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	9
2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
3	Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke	9

<b>III</b>	<b>Hinweise ohne Festsetzungscharakter</b>	<b>10</b>
------------	--------------------------------------------	-----------

## **Textfestsetzungen**

### **I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich **WA** sind folgende Nutzungen zulässig:

gem. § 4 (2) 1. Wohngebäude,

gem. § 4 (3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Alle anderen unter § 4 (2) und (3) BauNVO angegebenen Nutzungen sind unzulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

##### **2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Im gesamten Plangebiet ist die **zweigeschossige Bebauung** als Höchstgrenze festgesetzt.

##### **2.2 Grund – und Geschossflächenzahl**

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (WA) als Obergrenze:

**Grundflächenzahl GRZ 0,4**

**Geschossflächenzahl GFZ 0,8**

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

**gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB**

Die Gebäudehöhe wird auf **maximal 10,00 m** festgesetzt.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt als unterster Bezugspunkt der tiefste Punkt der Achse der Straße „Hauptstraße – K 143“, lotrecht gemessen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und als oberster Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachbegrenzungslinie einschließlich eventueller Attika bei Gebäuden mit Flachdächern.

## **3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

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

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

## **4 Stellplätze und Garagen**

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen, geschlossene, auch nur einseitig geschlossene, Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Vollständig offene Carports – überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße einhalten müssen.

## **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal **2 Wohnungen pro Gebäude** festgesetzt.

## **6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **7 Schalltechnische Festsetzungen** gemäß § 9 (1) Ziff. 23 BauGB

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind Vorkehrungen zum Schutz der Anwohner vor Außenlärm vorzusehen, die die Anforderungen nach Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen. Die Schallimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt zuzuordnen.

Lärmpegelbereich: III

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 bis 65 dB(A)

$R_{w,res}$  des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf.  $R_{w,res} \geq 35$  dB

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für den Zeitraum Tag und Nacht, sind für alle Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Anordnung der Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse) auf der der K 143 abgewandten Grundstücksseite.
- Gestaltung der Grundrisse der zu planenden Gebäude, so dass keine zum Schlafen vorgesehenen Räume zur K143 ausgerichtet werden.

- Sofern Schlafräume oder Kinderzimmer zur K143 angeordnet werden, dürfen die nach VDI 2719 „*Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen*“ geltenden Innenschallpegel  $L_i$  für Schlafräume nachts mit 25 bis 30 dB in allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden.

In Schlafräumen oder Kinderzimmern hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldämm-Maße gelten, sind entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen ist seitens des Planers im Bauantragsverfahren zu gewährleisten.

## **8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

gemäß § 9 (1) Ziff. 20 und Abs.6 BauGB

### **8.1 Flächenversiegelung**

Die Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist grundsätzlich nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Ökopflaster etc.) zulässig.

### **8.2 Ausgleichsmaßnahmen**

In der Gemarkung Ötzingen Flur 11 ist auf dem Flurstück Nr. 64 die mit A1.1 gekennzeichnete vorhandene Ackerfläche in einer Flächengröße von 3.550 m<sup>2</sup> in Grünland umzuwandeln und in Anlehnung an das „Programm Agrar-Umwelt-Landschaft“ (PAULa) als „Artenreiches Grünland“ extensiv zu pflegen. Weiterhin ist die auf diesem Flurstück mit A1.2 gekennzeichnete verbuschte Grünlandbrache in einer Flächengröße von 2.370 m<sup>2</sup> bis auf einen Anteil von ca. 10-15% zu entbuschen. Zu erhalten sind die beiden Gebüschgruppen an der Grenze zum derzeitigen Ackerland, sofern sie aus heimischen Gehölzen bestehen. Die Fläche ist in einem ersten Schnitt zu mähen, das Mähgut ist vollständig zu entfernen, die Grasnarbe ggf. auszubessern. Die weitere Pflege ist in Anlehnung an das „Programm Agrar-Umwelt-Landschaft“ (PAULa) als „Artenreiches Grünland“ extensiv als Mähwiese oder Weide durchzuführen.

## **9 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a, und Abs. 6 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Dazu eignen sich folgende Arten:

Bäume, Mindeststammumfang 12-14 cm:

Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sommerlinde (*Tilia platiphyllos*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Obstbaumhochstämme Mindeststammumfang 10-12 cm:

Regionaltypische Sorten (vgl. Obstbaumliste des Naturparks Nassau)



## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

**gemäß § 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO**

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

### **2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**gemäß § 88 (1) Nr. 1 LBauO**

Hauptgebäude, Garagen, Carport und Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.

### **3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

**gemäß § 88 (1) Nr. 3 LBauO**

Die baulich nicht genutzten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind als Pflasterflächen oder wasserdurchlässige Flächen hergestellt (breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, etc.) werden.

### **III Hinweise**

(ohne Festsetzungscharakter)

#### **Behandlung des Oberflächenwassers**

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers wird empfohlen, das Regenwasser zu sammeln und für Brauchwasserzwecke (z.B. Produktionskreislauf, Bewässerung von Grünanlagen etc.) zu verwenden.

#### **Behandlung des Oberbodens**

Der Oberboden ist gemäß DIN 18300 zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen, auf den anzulegenden Vegetationsflächen wieder aufzubringen oder einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

#### **Bergbau /Altbergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Heiligenhäuschen II“ überdeckt. Die externe Ausgleichsfläche liegt im Bereich des ebenfalls auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Ransbach“. Über die letzten Eigentümer/innen liegen für die beiden erloschenen Bergwerksfelder keine Informationen vor. Für das Bergwerksfeld „Ransbach“ ist kein Altbergbau dokumentiert. Ebenso liegen keine Dokumentationen bzw. Hinweise für tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld „Heiligenhäuschen“ vor. In diesen Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Ab circa 220 m nördlich befindet sich die unter Bergaufsicht stehenden Tontagebaubetriebe „Altendorf“, „Staudtwiese“ und „Antonius“ (Betreiber jeweils: Lassmann Kommandite).

Etwa 280 m südlich befinden sich die unter Bergaufsicht stehenden Tontagebetriebe „Ahr“, „Frieden“ (Betreiber jeweils: Aloys Josef Müller GmbH & Co. KG) „Johannes“ (Betreiber: Lassmann Kommandite), „Lämmersberg“ (Betreiber: Müllenbach & Thewald GmbH) „Malberg“, „Lämmersbach“ (Betreiber jeweils: Sibelko Deutschland GmbH) und „Zuversicht“ (Betreiber: Marx Bergbau GmbH & Co. KG). Grundsätzlich wird auf die durch den Tonbergbau geprägte, bekannte bergbauliche Situation in den Gemarkungen Leuterod und Ötzingen hingewiesen.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, wird empfohlen, sich diesbezüglich mit den vorgenannten Firmen in Verbindung zu setzen. Sollten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau gefunden werden, wird die Untersuchung des Baugrundes empfohlen.

### **Baugrunduntersuchungen**

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

Zur Einschätzung des Radonpotentials im Planungsgebiet liegen zurzeit keine Daten vor.

### **Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme**

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Sand und Kies über Gesteinen des Unterdevon. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgt, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

### **Erhaltung von Laub- und Obstbäumen**

Die Laubbäume und Obsthochstämme sollten soweit möglich auch innerhalb der bebaubaren Flächen erhalten und während den Baumaßnahmen durch Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 geschützt werden.

### **Pflanzgut**

Es darf nur zertifiziertes Pflanzgut regionaler Herkunft (westdeutsches Bergland) verwendet werden.

## **Artenschutzrechtliche Belange**

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen, die nicht festgesetzt werden können, jedoch im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage zu formulieren sind:

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölzbrütender Vögel, sind unvermeidbare Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutperiode vorzunehmen.

## **Kulturgeschichtlich bedeutende Denkmäler**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Funde vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischer und topographischer Sicht als archäologische Verdachtsfläche ein. Aus erdgeschichtlicher Sicht sind ebenfalls keine relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich um potentiell fossilführende Gesteine und Tone.

Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.de) oder 0261 – 6675 3000 bzw. [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3032 zu richten. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 1 Nr. DSchG RLP)

Die Planung wurde bearbeitet von:

MANNS Ingenieure GmbH  
Dr. Manns Ingenieure  
Südstraße 14  
56422 Wirges

Wirges, im November 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name of a representative from MANNS Ingenieure GmbH.

Stempel und Unterschrift