

---

## **Ortsgemeinde Leisel**



### **Bebauungsplan "Auf Krummenacker - 1. Ände- rung"**

### **Begründung zum Be- bauungsplan**

### **Textliche Festsetzungen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b><i>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</i></b>	<b>7</b>
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO .....	7
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	7
2.1.3	Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	8
2.1.4	Bauweise gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	9
2.1.5	Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB .....	9
2.1.6	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs. 1 BauNVO .....	9
2.1.7	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO .....	9
2.1.8	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB .....	9
2.1.9	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB .....	9
2.1.10	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	9
2.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB .....	10
2.1.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20, §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m. §9 Abs. 1(a) BauGB .....	10
<b>2.2</b>	<b><i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</i></b>	<b>11</b>
2.2.1	Drempel .....	11
2.2.2	Dachgestaltung .....	12
2.2.3	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	12
2.2.4	Freiflächen .....	12
2.2.5	Einfriedungen .....	12
2.2.6	Aufschüttungen und Abtragungen .....	12
2.2.7	Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke .....	12
<b>2.3</b>	<b><i>Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....</i></b>	<b>12</b>
2.3.1	Kulturdenkmäler .....	12
2.3.2	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	12
2.3.3	Befestigung von Fuß- und Wirtschaftswegen .....	13
2.3.4	Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen .....	13
2.3.5	Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB .....	13
2.3.6	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke .....	13
2.3.7	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen .....	14

2.3.8	Ingenieurgeologie .....	14
2.3.9	Leitungsverlegung Telekom.....	14
2.3.10	Radonbelastung.....	14
<b>3</b>	<b>PFLANZENLISTE.....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>16</b>

# 1 Städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Leisel hat im Jahr 2006 die Satzung eines Bebauungsplanes "Auf Kruppenacker" beschlossen. Das Anfang der 2000'er Jahre konzipierte und geplante Neubaugebiet sollte langfristig den Bedarf an Bauplätzen in der Ortsgemeinde sicher stellen. Es wurden 29 Grundstücke zwischen 600 bis 900 m<sup>2</sup> Größe ermöglicht. Die Größe der Grundstücke orientierte sich an 600 bis 700 m<sup>2</sup>. Das Baugebiet wurde so konzipiert, dass 2 Bauabschnitte realisiert werden konnten.



## Ursprungsbebauungsplan "Auf Kruppenacker"

In den zurückliegenden Jahren wurden keine darauf aufbauenden konkreten Erschließungsplanungen erstellt, da die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht so groß war, dass eine Teilerschließung in einem ersten Bauabschnitt wirtschaftlich gewesen wäre.

Mittlerweile wurden jedoch wieder vermehrt Baugesuche an die Ortsgemeinde herangetragen, dem sie nun nachkommen möchte. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen und dem Wunsch nach größeren Grundstücken anzukommen, soll eine Änderungsplanung für einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes erfolgen.

Die Änderungsplanung ermöglicht dabei:

- die Auswahl von gewünschten größeren Grundstücksflächen zwischen 700 und 1.000 m<sup>2</sup>,
- die Realisierung in 2 Teilabschnitten innerhalb der 1. Änderung sowie die spätere Ergänzung mit dem nicht geänderten 3. Bauabschnitt. Der 1. Teilabschnitt umfasst 10 Grundstücke, der 2. Teilabschnitt 6 Grundstücke.



**städtebauliche Konzeption zur 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Alle textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan bleiben unverändert und werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Da sich darüber hinaus Flächengrößen, Flächenzuschnitt bzw. das Flächenverhältnis zwischen Bauflächen und landespflegerischen Kompensationsflächen nicht ändern, soll die Änderungsplanung in einem vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zur Satzung gebracht werden:

*"Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt ... kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter*

*bestehen."*

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

## 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen. Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf Kruppenacker" blieben unberührt und sind im Rahmen der 1. Änderung weiterhin rechtlich bindend.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der Eingeschossigkeit ist nur dann zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Sockelgeschoss als Vollgeschoss handelt.

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	Einzelhäuser

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs. 4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

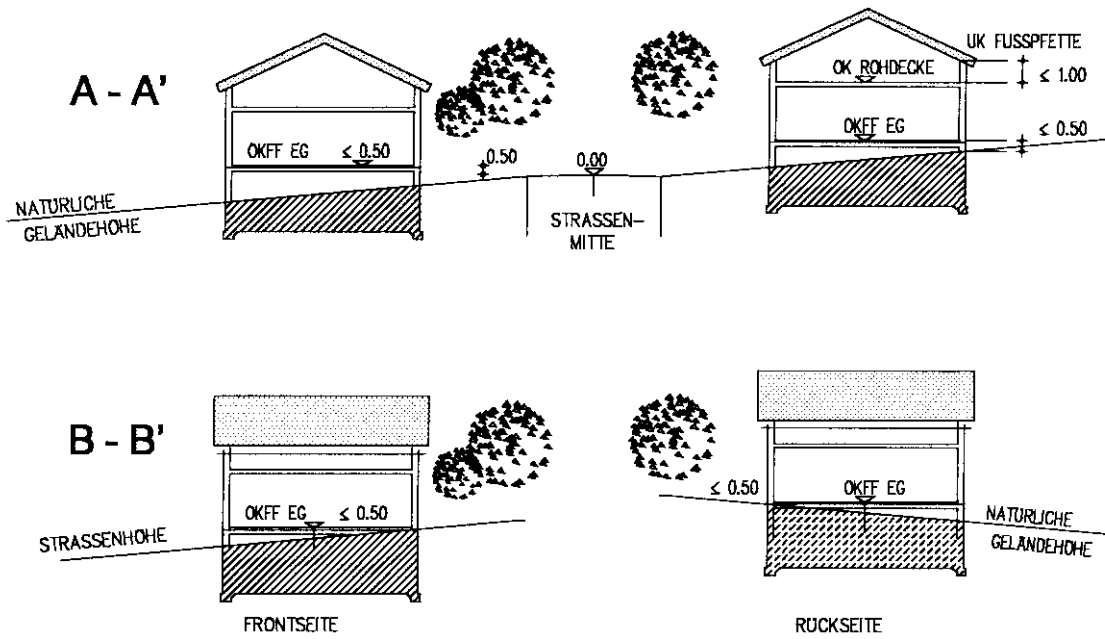
### 2.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Hauptgebäude) wird wie folgt festgesetzt:

Bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Straßenmitte) festgesetzt.

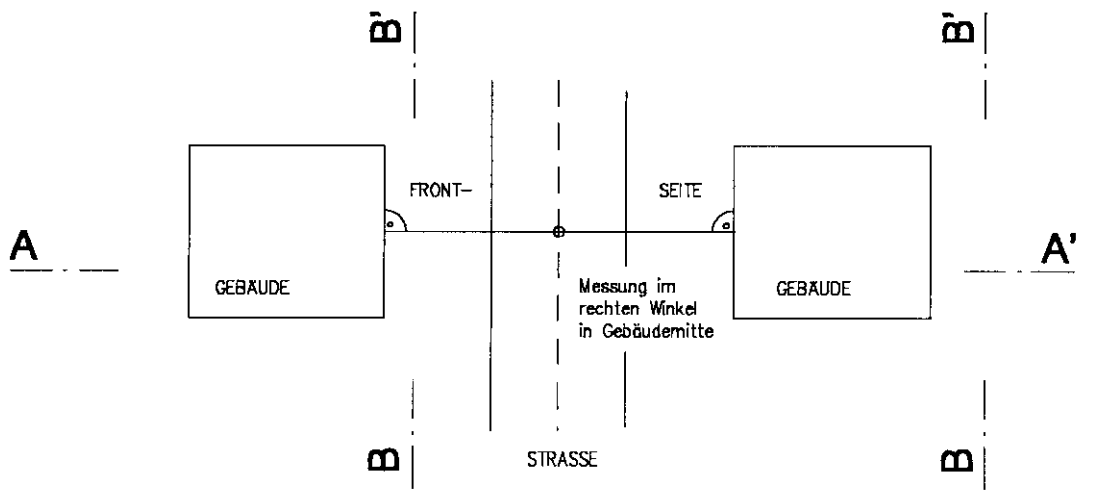
Bei talseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur natürlichen Geländehöhe) über der bergseitig angrenzenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.

#### Höhenlage der Gebäude (schematisch), ohne Maßstab



#### bergseitige Erschließung

#### talseitige Erschließung





#### **2.1.4 Bauweise gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

#### **2.1.5 Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss 600 m<sup>2</sup> betragen.

#### **2.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs. 1 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

#### **2.1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO**

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche min. 5,0 m betragen muss. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze einschließlich Garage auf dem Grundstück herzustellen.

#### **2.1.8 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

#### **2.1.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemaßt. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Wirtschaftsweg. Eine Erschließung der privaten Grundstücke ist über die Wirtschaftswege nicht zulässig.

#### **2.1.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Herstellung von Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Innerhalb der nach §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah

gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen erforderlich.

◆ **Pflanzung von Strauchhecken und Baumgruppen im Bereich der Versickerungsflächen, Extensivierung der Restflächen (6A)**

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss soll in einer zentralen Regenrückhalte mulde im Südosten am Geilsenbach aufgefangen und dort versickern und verdunsten.

Die Randbereiche der Mulde sind extensiv zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen. Es ist Wert darauf zu legen, dass das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt. Die für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser abgegrenzte Fläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung mit Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Im Anschluss daran soll eine landschaftsgerechte flache Mulde modelliert werden. Die Mulde soll mit einem ausreichend breiten Puffergürtel angelegt werden, wo sich Gehölze und Schilfröhrichte miteinander abwechseln. Das Umfeld der Versickerungsmulde ist als extensiver Wiesensaum zu entwickeln. Durch Pflegemaßnahmen ist eine Verbuschung der Flächen zu verhindern.

**2.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9  
Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Erschließungsträgers zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers in die südlich gelegene Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

**2.1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20, §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m. §9 Abs. 1(a) BauGB**

◆ **Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)**

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:

Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" entsprechend der Artenliste zu verwenden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Gar-

ten mit jeweils mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

◆ **Pflanzung von 10 Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (2A)**

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen sind 10 großkronige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 2 m Durchmesser herzustellen, offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

◆ **Pflanzung einer Strauchhecke (3A)**

Zwischen den Grundstücksflächen und dem Feldweg im Osten ist eine min. 4,0 m breite Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der geplante Gehölzstreifen ist als Heckenband zu gestalten. Zwischen Heckenband und dem Feldweg dient ein 1,0 m breiter Saum als Puffer sowie der Vernetzung von Saumgesellschaften. Das Aufkommen von Gehölzen wird durch eine maximal 1-malige jährliche Mahd unterdrückt, das Mähgut ist jeweils abzutransportieren.

◆ **Pflanzung einer Laubbaumreihe (4A)**

Entlang des nach Süden führenden Wirtschaftsweges ist im Bereich der Bauflächen eine Laubbaumreihe anzupflanzen. Es sind 5 Hochstamm-Laubbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste.

◆ **Pflanzung einer Streuobstwiese (5A)**

Auf der südlich angrenzenden Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als zweischürige Wiesen zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Auf den Ackerflächen ist das anfallende Mähgut aus den bestehenden Wiesen und Weiden aufzubringen, so dass sich sukzessiv eine Wiese ähnlicher Artenzusammensetzung entwickeln kann. Eine Ansaat mit Standardmischungen (RSM) ist nicht vorzunehmen.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.2.1 Drempele**

Drempele sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempelehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Fußpfette des entsprechenden Geschosses.

## **2.2.2 Dachgestaltung**

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Garagen zulässig. Als Dacheindeckung werden mit der Ausnahme von Gründächern schieferfarbige Materialien empfohlen.

## **2.2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

## **2.2.4 Freiflächen**

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen werden versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc. ) empfohlen.

## **2.2.5 Einfriedungen**

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

## **2.2.6 Aufschüttungen und Abtragungen**

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

## **2.2.7 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke**

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

## **2.3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

### **2.3.1 Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

### **2.3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Entsprechend den Aussagen des Bodengutachtens zur Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes, ist eine vollständige dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht möglich.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den das überschüssige Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann und auf die südöstlich angrenzenden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Regenwassers geleitet wird, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

### **2.3.3 Befestigung von Fuß- und Wirtschaftswegen**

Es wird vorgeschlagen, die Fuß- und Wirtschaftswegen im Plangebiet wasserdurchlässig zu befestigen.

### **2.3.4 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen**

Gemäß §202 BauGB ist *"der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen."* Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

### **2.3.5 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB**

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

### **2.3.6 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den

Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

### **2.3.7 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen**

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

### **2.3.8 Ingenieurgeologie**

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

### **2.3.9 Leitungsverlegung Telekom**

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **2.3.10 Radonbelastung**

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit lokal hohem Radonpotential.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.

Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.

Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

### 3 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

#### Obstbäume

*Malus domestica* (Apfelbaum)  
*Prunus avium juliana* (Kirsche)  
*Prunus cerasifera* (Pflaume)  
*Prunus cerasus* (Sauerkirsche)  
*Prunus domestica* (Zwetschge)  
*Prunus syriaca* (Mirabelle)  
*Pyrus communis* (Birnenbaum)

#### Wildobst

*Castanea sativa* (Kastanie)  
*Juglans regia* (Nussbaum)  
*Malus sylvestris* (Holz-Apfel)  
*Pyrus pyraster* (Wild-Birne)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus domestica* (Speierling)

#### Ufergehölze

*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Salix caprea* (Sal-Weide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)  
*Viburnum opulus* (Gew. Schneeball)

#### Sträucher und Heckengehölze

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuss)  
*Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Rosa spec.* (Rosen)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Quercus robur* (Stiel-Eiche)  
*Tilia cordata* (Winter-Linde)

#### Gehölze für Privatgärten

##### Einzelbäume

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Aesculus hippocastanum* (Roskastanie)  
*Betula pendula* (Hängebirke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Juglans regia* (Walnuss)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Ulmus minor* (Feldulme)

##### Sträucher

*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)  
*Rosa spec.* (Rosen)  
*Sorbus torminalis* (Elsbeere)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)  
Ungiftige Sträucher  
*Crataegus monogyna* (Weißdorn)  
*Corylus avellana* (Haselnuss)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Rosa spec.* (Rosen)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

##### Wandbegrünung

*Clematis vitalba* (Weinrebe)  
*Polygonum aubertii* (Knöterich)  
*Vitis vinifera* (Weinrebe)  
*Lonicera henrii* (Immergrünes Geißblatt)

##### Straßenbäume

*Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)  
*Fraxinus excelsior* 'Westhof's' (Esche)  
*Tilia cordata* 'Greenspire' (Winter-Linde)

## 4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
6. Bundesimmissionsschutzgesetz Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2011, GVBl. S. 402, BS 75-50
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)



**Ausgefertigt:**

Leisel, den

**Ortsgemeinde Leisel**

**Wolfgang Schüssler, Ortsbürgermeister**

**Planverfasser:**

**helko peters, dipl. geograph**

**filscher str. 3**

**54296 trier**

**tel. 0651 – 9953954**

**planungsbüro helko peters**

Montag, 28. September 2015