

Ortsgemeinde Leisel



Bebauungsplan

**"Auf Kruppenacker -
3. Änderung"**

Textliche Festsetzungen

**Begründung zum Bebauungs-
plan**



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES | 4 |
| 2 | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 6 |
| 2.1 | <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i> | 6 |
| 2.1.1 | Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO | 6 |
| 2.1.2 | Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 6 |
| 2.1.3 | Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | 6 |
| 2.1.4 | Bauweise gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | 7 |
| 2.1.5 | Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB | 8 |
| 2.1.6 | Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs. 1 BauNVO | 8 |
| 2.1.7 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO | 8 |
| 2.1.8 | Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | 8 |
| 2.1.9 | Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | 8 |
| 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 | 9 |
| 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 |
| 2.2 | <i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</i> | 11 |
| 2.2.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 11 |
| 2.2.2 | Freiflächen | 11 |
| 2.2.3 | Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke | 11 |
| 3 | HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER | 12 |
| 3.1 | <i>Kulturdenkmäler</i> | 12 |
| 3.2 | <i>Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung</i> | 12 |
| 3.3 | <i>Befestigung von Fuß- und Wirtschaftswegen</i> | 12 |
| 3.4 | <i>Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen</i> | 12 |
| 3.5 | <i>Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB</i> | 12 |
| 3.6 | <i>Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke</i> | 13 |
| 3.7 | <i>Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen</i> | 13 |



| | | |
|-------------|---|-----------|
| 3.8 | <i>Ingenieurgeologie</i> | 13 |
| 3.9 | <i>Leitungsverlegung Telekom</i> | 13 |
| 3.10 | <i>Radonbelastung</i> | 13 |
| 4 | UMWELTBELANGE | 15 |
| 5 | PFLANZENLISTE | 16 |
| 6 | RECHTSGRUNDLAGEN | 17 |

Anlagen

Bebauungsplan, Planurkunde



1 Städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Leisel hat 2006 den Bebauungsplan „Auf Kruppenacker“ als Satzung beschlossen.

Durch eine aktuell gestiegene Nachfrage nach Baugrundstücken im Neubaugebiet kommt es zu Anregungen von Bauherren hinsichtlich der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie landespflegerischer Maßnahmen. Um den aktuellen städtebaulichen und architektonischen Wünschen gerecht zu werden und eine gute Vermarktung von attraktiv bebaubaren Grundstücken für die Ortsgemeinde sicher zu stellen, sollen Anpassungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen und eine 3. Änderung angegangen werden.

Es sollen hierbei Festsetzungen modifiziert werden, die Ergänzungen zu den getroffenen textlichen Festsetzungen beinhalten sowie Gestaltungsvorschriften nach Landesbauordnung betreffen.

Festsetzungen und Planungen die die Grundzüge der Planung berühren oder sich auf Umweltbelange auswirken, sind nicht betroffen, so dass damit auch ein Verfahren gemäß §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vorgenommen werden kann.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden, die den aktuellen Bauwünschen nachkommen und den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Pflanzenliste um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste handelt, die durch vergleichbare Gehölze ergänzt werden kann.
2. Der Bau von Garagen wird aktuell oftmals durch offene Carports oder überdachte Stellplätze ersetzt. Die entsprechende Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass bestimmt wird, wie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze definiert werden und welche Abstände zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten sind.
3. Die Einfriedung von Grundstücken soll entfallen, da Einfriedungen durch die Landesbauordnung geregelt werden und ein zusätzlicher Regelungsbedarf nicht besteht.
4. Die Festsetzung zur Dachgestalt soll entfallen, um dem Bauherrn mehr Gestaltungsspielraum zu überlassen und eine bessere Ausnutzung der Gebäude zu gewährleisten. Auch Flachdächer sollen zulässig sein, um Bungalows im Sinne eines barrierefreien und seniorengerechten Wohnens zu ermöglichen.
5. Die Festsetzung von Aufschüttungen und Abgrabungen war unbestimmt und soll wegfallen, da kein Erfordernis besteht.
6. Als landespflegerische Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme 2A) wurden im Straßenraum die Anpflanzung von 10 Straßenbäumen festgesetzt. Die Pflanzung von Straßenbäumen soll entfallen, da sie im gewählten Straßenquerschnitt bzw. der Straßengestaltung nicht umzusetzen ist. Funktional wird der Wegfall durch die zu pflanzenden Bäumen innerhalb der Vorgärten (Maßnahme 1A) ausgeglichen. Da auch kein



Kompensationsdefizit entsteht, sind erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange nicht zu erwarten.

7. Die zu pflanzende Laubbaumreihe (Maßnahme 4A) von 5 Laubbäumen kommt zwischen zwei Baugrundstücken zu liegen. Landespflegerisch wünschenswerter ist die Anpflanzung als Ergänzung zur Maßnahme 5A (Pflanzung einer Streuobstwiese). In Verbindung mit der Maßnahme 5A soll eine Umformulierung bzgl. einer Pflanzung als Obstbaumreihe entlang des Feldwirtschaftsweges sowie in Gruppen (Clustern) erfolgen. Darüber hinaus sind die zu bewirtschaftenden Wiesenflächen um eine Maßnahmenbeschreibung gemäß den EULLa-Programmen zu ergänzen. Auch hier entsteht kein Kompensationsdefizit und erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird auch die Bewirtschaftung der Wiesenflächen entsprechend den aktuellen EULLa-Programmen nachhaltig geregelt und eine Maßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich verlagert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie Baugrundstücke attraktiver macht und damit einen schnellen Verkauf und Bebauung ermöglicht. Mit der Planung des Bebauungsplanes "Auf Krummenacker – 3. Änderung" kommt die Ortsgemeinde dem Anspruch auf kommunale Eigenentwicklung nach. Jeder Gemeinde sind Entwicklungen zuzubilligen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren.

Die Flächen sind in der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Birkenfeld als Wohnbauflächen dargestellt.



2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

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 Geländebeziehungen 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.

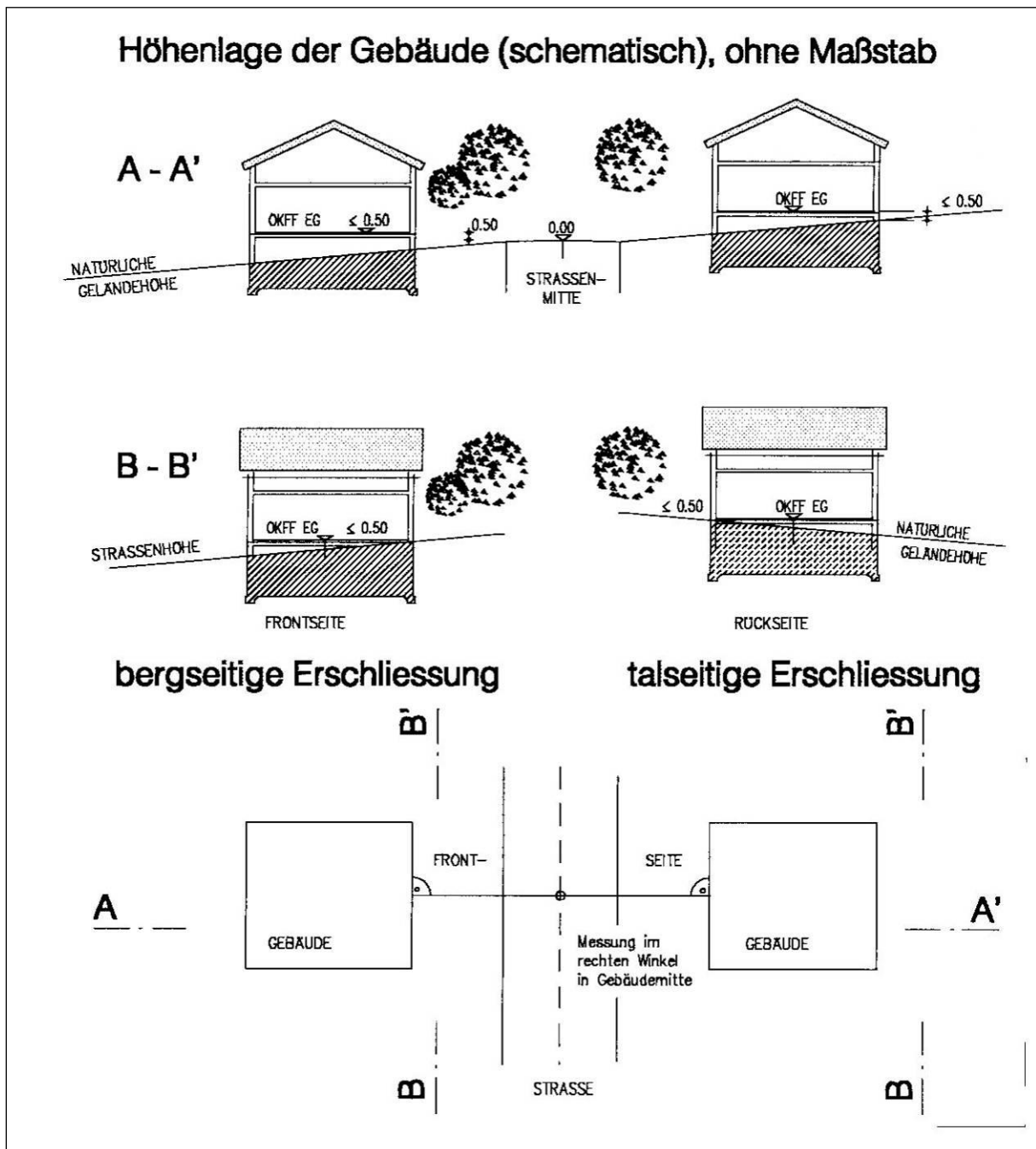
2.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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.



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 m² 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, Carports und Garagen¹ sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage und Carport bis zur Straßenbegrenzungslinie min. 5,0 m, der Abstand von überdachten Stellplätzen min. 1,0 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.

¹ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind 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 Regenrückhaltungmulde 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 gelegenen 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 Garten mit jeweils mindestens einem mittel- oder hochstämmigen Obst- oder 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 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 Streuobstwiese (5A)

Auf der südlich angrenzenden Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen.

Die Anpflanzung kann regelmäßig in einem Abstand von 15 x 15 m oder in engeren Gruppen (Clustern) erfolgen und entlang des Feldwirtschaftsweges beidseitig geführt werden. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Bewirtschaftungsmaßnahmen orientieren sich an dem Programm zur "Entwicklung von Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft (EULLa)" des Landes Rheinland-Pfalz, hierbei "Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden".



Die einzelnen Maßnahmenbestandteile können den einzelnen Merkblättern von EULLa entnommen werden.

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von 40 + 5 (ehemalige Maßnahme 4A) standortgerechten großkronigen Obstbäumen gemäß Raster versetzt, in Clustern oder/und entlang des Feldwirtschaftsweges
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Obstbäume
- Verwendung regionaler, standortgerechter Obstbaumsorten (Apfel, Birne)
- Pflanzqualitäten und -ausführung: 3xv, STU 12-14, wurzelnackt, Wühlmausschutz, Dreibock, Baumscheibe mit Holzhackschnitzel, Stammspirale gegen Wildverbiss
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen durch Nachpflanzung
- Die Wiesenflächen sind entsprechend den Vorgaben EULLa „Vertragsnaturschutz Grünland – Mähwiesen und Weiden“ zu bewirtschaften.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

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

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen erweitert werden kann.



3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

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.

3.3 Befestigung von Fuß- und Wirtschaftswegen

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

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.

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.

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.

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.

3.8 Ingenieurgeologie

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

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.

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.



4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird entsprechend §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entwickelt und aufgestellt:

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.

Hinsichtlich der **Eingriffe in Natur und Landschaft** kommt es in vorliegender Änderung des Bebauungsplanes zu keinen weiteren erheblichen Eingriffen. Die Änderung der landespflegerischen Festsetzungen führen zu keinem Auslösen von Eingriffstatbeständen nach BNatSchG. Die Änderung der Festsetzungen können funktional ausgeglichen werden, zudem wird dadurch kein Kompensationsdefizit verursacht, sondern eine Verlagerung von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Dadurch wird eine geregelte Maßnahmenumsetzung verfolgt, die den aktuellen Wohnbedürfnissen und einer nachhaltigen Ortsrandentwicklung gerecht wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Planungsraums betroffen sind.

In Verbindung mit den getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass gegen

- das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt,
- das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen

nicht verstoßen wird. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

Entsprechend dem Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) muss für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. für Vorhaben die durch den Bebauungsplan zulässig sind, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Nationale und internationale ausgewiesene Schutzflächen nach FFH- und VSG-Richtlinie bzw. nach BNatSchG sind nicht betroffen.



5 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 (Birnbäum)

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 (Rosskastanie)
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)



6 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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), Änderung durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
4. Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist"
6. 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. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. Seite 283)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015, GVBl. S. 402
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) 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 22.12.2015 (GVBl. S. 477)



Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Dienstag, 3. September 2019