

## Ortsgemeinde Leisel



### **Bebauungsplan „Auf Kruppenacker“**

**Textliche Festsetzungen  
und Erläuterungsbericht  
zum Bebauungsplan**

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 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.

#### 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 im Sinne des § 2 Abs.4 LbauO / § 18 BauNVO handelt.

#### Nutzungsschablone

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.

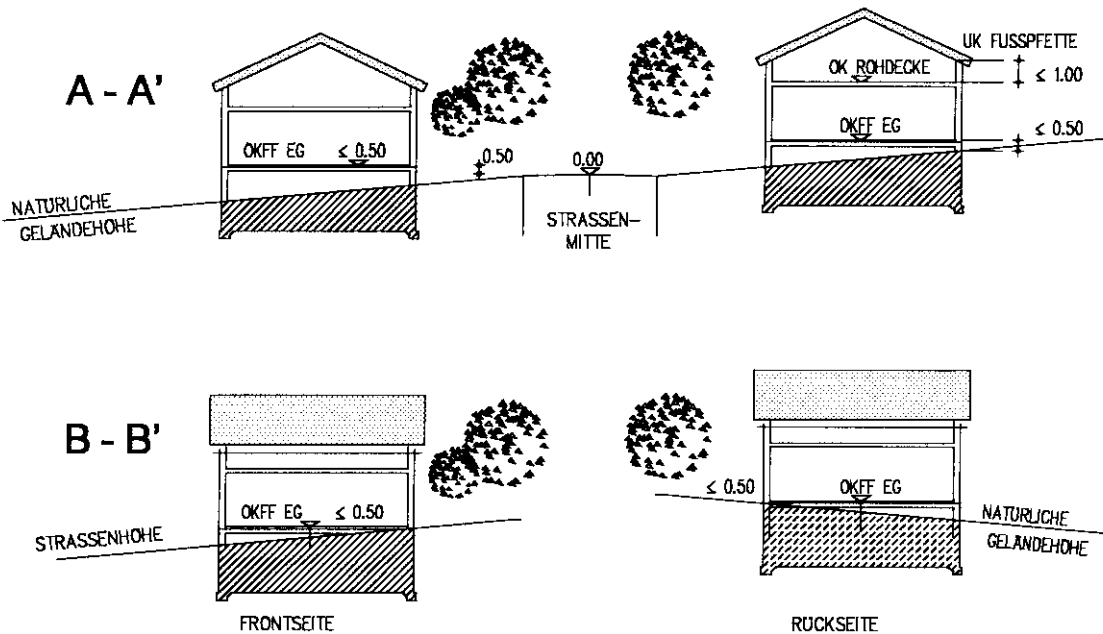
### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

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.

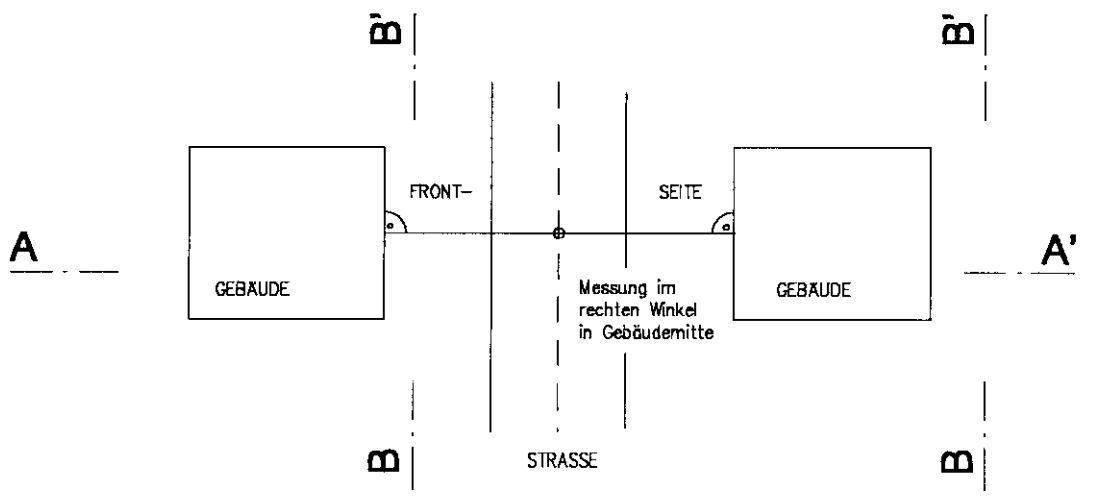
Bei talseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur natürlichen Geländehöhe) über der bergseitig angrenzenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.

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



### bergseitige Erschließung

### talseitige Erschließung



**1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

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

**1.5 Mindestgrösse von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB**

Die Mindestgrösse von Baugrundstücken muß 600 m<sup>2</sup> betragen.

**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.

**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.

**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.

**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.

**1.10 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 Regenrückhaltegrube 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.

#### **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.

#### **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 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 Landespflegerischen 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 Mahdgut 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. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Drempe**

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

### **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.

### **2.3 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.

### **2.4 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.

### **2.5 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.

### **2.6 Aufschüttungen und Abtragungen**

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

## **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.

## **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. §135a - 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.

## 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.

## 7 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

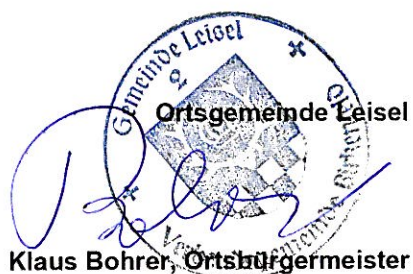
Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen 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.

## 8 Ingenieurgeologie

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

Ausgefertigt:

Leisel, den 29.05.2006

  
Klaus Bohrer, Ortsbürgermeister



## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

---

### **1. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **1.1 Regional- und Landesplanung**

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe zu sehen. Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe vom 30.09.1986 weist der Gemeinde die besondere Funktion E (Gemeinde für die Erholung) zu. Das bedeutet, daß die bereits bestehende bedeutende Funktion als Erholungsgemeinde beibehalten werden soll. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist zur Deckung des Eigenbedarfs zulässig.

Die Ortsgemeinde Leisel ist eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Birkenfeld. Bezeichnend für den Ort ist die Lage innerhalb des Naturparkes Saar-Hunsrück.

Die Ortsgemeinde liegt im nordöstlichen Teil der Verbandsgemeinde Birkenfeld und ist nach der zentralörtlichen Gliederung den Mittelzentren Birkenfeld und Idar-Oberstein zugeordnet. Eine wesentliche Bedeutung hat dabei die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen in den übergeordneten zentralen Orten, etwa den Oberzentren Trier und Kaiserslautern.

#### **1.2 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur**

Nach den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat die Gemeinde (Stand 1997) 592 Einwohner. In den letzten 10 Jahren (1986 bis 1997) wurde ein Einwohnerzuwachs von über 9% festgestellt. Größere Arbeitsbetriebe fehlen in der Ortslage.

#### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld weist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen als landwirtschaftliche Flächen aus. In der derzeit bearbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen insgesamt als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß §8 BauGB fortgeschrieben.

#### **1.4 Landschaftsplan**

Für die Verbandsgemeinde Birkenfeld liegt ein Landschaftsplan vor. Die in den Flächennutzungsplan integrierten Zielaussagen im Plangebiet wurden bei der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß §1a Abs.2 BauGB beachtet.

#### **1.5 Planungsanlass**

Der Gemeinderat hat den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan im Bereich 'Auf Krummenacker' aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem bauwilligen Bürgern aus dem eigenen Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Unter Beachtung der materiellen Grundsätze der Bauleitplanung, die u.a. besagen, dass Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzung, die zugleich die Erforderlichkeit im Sinne des §1 Abs.3 BauGB begründet:

- Grund und Boden sind in den Teilen des Plangebietes neu zu ordnen, die bisher nur landwirtschaftlich nutzbar sind, da eine Bebauung der Grundstücke wegen ihrer bauplanungsrechtlichen Beurteilung und fehlender Erschließung derzeit ausgeschlossen ist.
- Das Ortsbild ist durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen zu gestalten.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Bauplätze sind zu schaffen.
- Um einem Abwandern der Bauwilligen, insbesondere der jüngeren Generation, wirkungsvoll entgegenwirken zu können, ist die Bereitstellung von Bauland notwendig.
- Innerhalb der Altortslage befinden sich nur wenige Baulücken, die sich durchweg in Privatbesitz befinden.
- Da in der Ortsgemeinde kaum Mietwohnungen angeboten werden - die meisten Häuser befinden sich in Privatbesitz und werden eigen genutzt - ist es wichtig, Bauland auszuweisen, um Investoren und Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, entsprechende Wohnbauten zu errichten.

## 1.6 Lage des Plangebietes

Bei der Ortsgemeinde handelt es sich um ein lang gestrecktes Straßendorf mit historischem Ortskern. Die bisherige Entwicklung hat sich weitestgehend entlang der L 175 vollzogen und zu Zersiedlungstendenzen geführt. Die Anbindung des Planungsgebietes soll den Ort langfristig nach Süden hin abrunden.

## 1.7 Planungskonzeption

Eine städtebauliche Zuordnung zur Hofstrasse und dem bestehenden Ortsrand mußte erfolgen. Innerhalb dieser 'Zwangspunkte' galt es eine verkehrstechnisch und städtebaulich günstige Umsetzung und Planung zu ermöglichen. Der Planung ist eine hangparallele Ausrichtung zu eigen. Die Haupterschließung orientiert sich an der Hofstrasse (Ortskern). Daran anknüpfend folgt die Sammelstrasse und eine untergeordnete Erschließungsstruktur. Dies hat eine Lenkung der Hauptverkehrsströme zur Folge (*Abstufung von Erschließungsstrukturen*).

Die Anlage der Sammelstraße ist mit einer Verbindung von Fahrstraße und Fußweg angedacht. Untergeordnete Anliegerstraßen sollten in einem Mischprofil ausgeführt werden. Diese vereinen die Vorzüge, durch sparsame Bemessung der Erschließungsanlagen den Kosten- und Flächenaufwand zu senken und gleichzeitig den Wunsch nach intimen Wohnstraßen als vielfältig nutzbare Bereicherung der Wohnumgebung zu verwirklichen.

Neben der verkehrstechnischen Erschließung (Fahrverkehr) lag ein weiterer Schwerpunkt auf dem Fußgängerverkehr. Den Zielen den Fußgängerverkehr zu fördern, seinen Anteil am Gesamtverkehr deutlich steigern zu wollen, sollte planerisch mit konsequenten Maßnahmen entsprochen werden, einen bestehenden Wirtschaftsweg als Fußweg zu einer durchgängigen und zielgerichteten Wegestruktur auszubauen, Kreuzungen mit Verkehrsstraßen optimal zu sichern und in ihrer Lage so anzuordnen, daß keine unzumutbaren Umwege entstehen, Verbindungen mit Wegen im Außenbereich („Feierabendweg“) zu ermöglichen. Diesen Anforderungen wurde durch vorliegende Planung entsprochen, die einerseits den Innenbereich bedarfsgerecht erschließen, andererseits zum Außenbereich Verbindungen herstellen, um dem Naherholungsaspekt Rechnung zu tragen.

In einem ersten Bauabschnitt sollen 18 Grundstücke realisiert werden. Die Bauflächen werden durch eine Sammelstraße erschlossen. Zwei Stichstrassen, tlw. mit endständigem Wendehammer ermöglichen eine umfassende bauliche Entwicklung des Plangebietes. Im zweiten Bauabschnitt sind insgesamt 11 Baugrundstücke vorgesehen. Hier bindet die Sammelstrasse alle Grundstücke an. Die weitere Entwicklung ist nach Norden in Richtung Ortslage vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gemäß den Vorschriften des Landeswassergesetzes zentral unter Beachtung des Bodengutachtens zurückgehalten. Gegenüber der offenen Landschaft schaffen landespflegerisch gestaltete Ausgleichsflächen einerseits eine harmonische Einbindung, andererseits wird hier das Außengebietswasser abgefangen und kann schadlos abgeführt werden.

Die vorgeschlagenen Streuobstwiesen sind dabei auch im Sinne der Naherholung und Freizeitnutzung zu sehen und besonders Kindern und Jugendlichen zugänglich zu machen.

Die Anordnung der Grundstücke und überbaubaren Grundstücksfläche folgt einerseits der Morphologie andererseits der Erschließungsstruktur. Die landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen wurden in den Randbereichen des Plangebietes getroffen, um eine städtebaulich wünschenswerte Ein- und Durchgrünung der Bauflächen zu bewirken. Sie sollen sowohl eine naturnahe Entwicklung auf den betroffenen Flächen bewirken, als auch der Einbindung des Baugebietes im Landschaftsraum nach kommen. Als wichtige städtebauliche Planungsziele unter Beachtung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sind zu nennen:

- ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte sowie günstige Orientierung bei insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Verbesserung des Wohnwertes,
- Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien,
- Ausgleich der Wasserführung.

#### Plangrößen zum Bebauungsplan

<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>40.909 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksflächen</b>	<b>20.309 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe der Einzelgrundstücke</b>	<b>29</b>
<b>max./min. Grundstücksgröße</b>	<b>601 / 998</b>
<b>Geschoßigkeit</b>	<b>I</b>
<b>Wohneinheiten</b>	<b>2 W/Wohngebäude</b>
<b>Summe Wohneinheiten</b>	<b>58</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Einzelhäuser</b>
<b>Strassenverkehrsflächen</b>	<b>3.205 m<sup>2</sup></b>
<b>Wirtschaftsweg (bestehend)</b>	<b>1.695 m<sup>2</sup></b>
<b>landespflegerische Ausgleichsflächen</b>	<b>13.896 m<sup>2</sup></b>
<b>wasserwirtschaftliche Ausgleichsflächen</b>	<b>1.804 m<sup>2</sup></b>

## 2. Planinhalt

Das Plangebiet ist auf einer Karte im Maßstab 1: 1000 dargestellt. Die planungsrechtlichen (im Sinne des § 9 BauGB und der BauNVO) und bauordnungsrechtlichen (im Sinne der LBauO von Rheinland-Pfalz) Festsetzungen umfassen die folgenden Inhalte.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

### **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) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor. Im Hinblick auf §4 der BauNVO sind folgende Einschränkungen gemäß §1 Abs.6 notwendig:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen. Einerseits würde vermehrt Anliegerverkehr in den Wohnbereich gezogen. Darüber hinaus liegt kein Bedarf für Schank- und Speisewirtschaften in der Ortslage vor. Der Planungsbereich soll der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und Lärmbeeinträchtigungen durch mögliche Besucher bzw. Besucherverkehr verhindert werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt.

Es soll maximal ein Geschoss zulässig sein. Dies entspricht der Höhe der Gebäude in den umliegenden Gebieten der Ortslage von Leisel. Eine Dominanz der Baukörper ist - insbesondere in der teilweise exponierten Hanglage - durch die Festsetzung nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

Darüber hinaus wird die Höhenlage baulicher Anlagen (Hauptgebäude) wie folgt festgesetzt: Bei bergseitiger Erschließung wird 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 wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zum Ursprungsgelände) über dem bergseitig angrenzenden Ursprungsgelände festgesetzt.

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

Im Baugebiet sind in einer offenen Bauweise nur Einzelhäuser gemäß §22 Abs.2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft.

### **2.1.4 Mindestmasse von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB**

Die Mindestmasse von Baugrundstücken wurde festgelegt. Eine Beschränkung der Grundstücksgröße gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB auf Mindestmaße kommt dem städtebaulichen Ziel eine ungeordnete Nachverdichtung zu unterbinden, nach. Die Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> entspricht dem aktuellen Bedarf an Mindestgrundstücksgrößen im ländlichen Raum.

### **2.1.5 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. Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig dem Bodenschutzgedanken nach, da §1a Abs.1 BauGB fordert, "mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen."

### **2.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO**

Stellflächen oder Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken herzustellen (notwendige Stellplätze). D.h., die Abwicklung des Verkehrs zur Anbindung an die Wohnbauflächen, wie Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen vollzieht sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen, was die öffentlichen Verkehrsflächen und damit einhergehende Beeinträchtigungen reduziert. 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 (Straße, Hinterkante Bürgersteig) 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, um die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst frei vom ruhenden Verkehr zu halten.

### **2.1.7 Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Im Baugebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung bewirkt eine Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Zudem wäre auch eine höhere Frequentierung von Grün- und Erholungsflächen abzusehen, was ebenfalls eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirkt. Eine Begrenzung von Wohneinheiten soll diese absehbaren Konflikte steuern und minimieren und darüber hinaus die dörfliche Sozialstruktur bewahren.

### **2.1.8 Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Eine Erschließung der privaten Grundstücke ist über die Wirtschaftswege nicht zulässig, um eine rückwärtige Beeinträchtigung der zur Erholung dienenden Gärten auszuschließen.

### **2.1.9 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)**

Durch die Anlage von temporären Stillgewässern werden zusätzlich wertvolle Biotopstrukturen und Habitate geschaffen, die den Entwicklungsaussagen der Planung vernetzter Biotop entsprechen. Im Verbund mit den zu entwickelnden extensiv genutzten Wiesen und Gehölzstrukturen wird sich ein Lebensraum entwickeln, der Arten aus der Tiergruppe der Insekten und Vögel günstige Bedingungen bietet. Ein weiterer Aspekt ist in der landschaftlichen Strukturierung (Mosaik) zu sehen. Die Maßnahme schafft innerhalb der offenen Landschaft raumwirksame Strukturen, die eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Lebensräume für Tierarten aus der Gruppe der Hautflügler, Fangschrecken und Tagfalter werden geschaffen. Durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Schutz der Bodenfunktionen und Erhöhung der Wasserrückhaltefunktion erheblich verbessert.

### **2.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §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.

### **2.1.11 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)**

Diese Festsetzung wird sowohl bioklimatischen, als auch gestalterischen Gesichtspunkten gerecht. Die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und das Anlegen von Freiflächen lenken das innerbauliche Kleinklima hin zu einer Nivellierung der Temperaturextreme und einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Die bioklimatische (und auch erholungsrelevante) "Behaglichkeit" wird entscheidend verbessert.

#### **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)**

Strauchhecken dienen der biotischen Entwicklung innerhalb und in den Randbereichen des Baugebietes durch die Bereitstellung von Habitaten und Biotopen. Das Ortsbild und Erholungspotenzial wird durch diese Maßnahme gestärkt.

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

Wie Strauchhecken beinhalten auch Baumreihen zahlreiche Funktionen im Lebensbereich von Vögeln und Säugern. Das biotische Potenzial wird durch diese Maßnahme gestärkt, neue Habitats werden aufgebaut. Das Landschaftsbild wird durch lineare Strukturen gegliedert und an erlebniswirksamen Strukturen bereichert.

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

Im Verbund mit den zu entwickelnden Wiesen und Gehölzstrukturen wird sich ein Lebensraum entwickeln, der Arten aus der Tiergruppe der Insekten und Vögel günstige Bedingungen bietet. Ein weiterer Aspekt ist in der landschaftlichen Strukturierung zu sehen. Die Maßnahme schafft innerhalb der offenen Landschaft raumwirksame Strukturen, die eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken und die neue Ortsrandlage harmonisch einbinden. Lebensräume für Tierarten aus der Gruppe der Hautflügler, Fangschrecken und Tagfalter werden geschaffen. Durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Schutz der Bodenfunktionen und Erhöhung der Wasserrückhaltefunktion erheblich verbessert.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Landesbaugesetz von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

### **2.2.1 Drempe**

Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses. Die Festsetzung der Drempehöhe entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügt werden sollen.

### **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. Die Festsetzung der Dachgestaltung entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügt werden sollen.

### **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. Die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügt werden sollen.

### **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 sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc. ) zulässig. Die Begründung zur Durchführung dieser Maßnahme ergibt sich aus dem Erfordernis zur Minimierung der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

### **2.2.5 Einfriedungen**

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

Der nahtlose optische Übergang zwischen öffentlichen Straßenflächen zu privaten Flächen soll hergestellt werden. Dies fördert den Eindruck eines Straßenraumes als Lebens- und Aufenthaltsraum. Zusätzlich soll einer Isolierung von Freiräumen entgegengewirkt werden. Die Gärten und Grünflächen sollen als Grünelemente wirken und einen großzügigen Charakter vermitteln.

### **2.2.6 Aufschüttungen und Abtragungen**

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländebeziehungen 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.

Diese Festsetzung wird sowohl bioklimatischen, als auch gestalterischen Gesichtspunkten gerecht. Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und das Anlegen von Freiflächen lenken das innerbauliche Kleinklima hin zu einer Nivellierung der Temperaturextreme und einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Die bioklimatische (und auch erholungsrelevante) "Behaglichkeit" wird entscheidend verbessert.

## **3. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die geplante Ausweisung des Baugebietes sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Nach § 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz sind *"die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festzusetzen."* Als Fachbeitrag zur Benennung der Konflikte sowie der landespflegerischen Maßnahmen dient hierzu der landespflegerische Planungsbeitrag.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind die Beeinträchtigungen und Konflikte benannt und bilanziert. Ihre Kompensation erfolgt durch die Umsetzung der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen, die in Kap. 2. (Planinhalt) aufgeführt wurden.

### **3.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Es ist anzunehmen, dass günstige Wohnungen in der Ortslage verfügbar werden. Das Baugebiet schafft Arbeitsplätze am Ort und bietet Raum für die Ansiedlung von Familien. Durch die Bauerweiterung werden bestehende Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert und genutzt. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels ist eine höhere Nutzung - und damit Sicherung und mögliche Erweiterung dieser Verkaufsstätten - verbunden.

### **3.3 Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange**

#### **Versorgungsverhältnisse**

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser im neuen Baugebiet ist mit den Versorgungsunternehmen die Möglichkeit der Sicherstellung sowohl mit Trinkwasser als auch mit Brauchwasser abgeklärt und gesichert.

#### **Schmutzwasser**

Das Baugebiet muss an die Ortskanalisation mit einer zentraler Kläranlage angeschlossen werden. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem.

#### **Niederschlagswasser**

Die ökologisch orientierte Niederschlagswasserbeseitigung, die sich aus den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten des §1 und 2 WHG, sowie aus den §§2, 61 und 62 LWG ergeben, wurde planerisch umgesetzt.

§§2, 61 und 62 LWG sind Ausdruck der erkennbar gewordenen wasserwirtschaftlichen Erfordernisse im Bereich des Ausgleichs der Wasserführung, der Gewässerunterhaltung sowie dem Ausbau oberirdischer Gewässer. Es kommt heute entscheidend darauf an, dass die Gewässer als wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes in möglichst naturnahem Zustand verbleiben.



Als noch dringenderes Bedürfnis ist anzusehen, vor Überschwemmungen, die in vermehrtem Maße Eigentümer von Grundstücken im Gewässerbereich bedrohen, zu schützen. Um dies zu erreichen, gilt es, Abflussbeschleunigungen zu vermeiden. Folgerichtig bestimmt §61 LWG, dass bei der Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen haben, die häufig mit Neuversiegelungen der Landschaft verbunden sind.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden und den Ansprüchen des § 2 LWG nachzukommen, wurden Festsetzungen zur Behandlung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser getroffen.

#### **Befestigung der Grundstücksflächen**

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. Das bedeutet, dass Stellplätze oder die privaten Erschließungswege nur in erforderlichem Umfang zu befestigen sind. Um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind die Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

### **3.4 Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt über den Grunderwerb durch die Ortsgemeinde Leisel und einvernehmliche Grundstücksregelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Eine förmliche Baulandumlegung soll vermieden werden.

**Ausgefertigt:**

**Leisel, den 29.05.2006**

  
**Ortsgemeinde Leisel**  
  
**Klaus Bohrer, Ortsbürgermeister**

### III. 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 den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

#### Pflanzenliste

##### 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)

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN

---

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

**Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), in der zuletzt geltenden Fassung

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Jahrg.1991, Teil I S.58)

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S.419) - BS 2020-1 in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

**Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz** (LPfLG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S.70)

§50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

§17 des **Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993