

**Ortsgemeinde  
Wilzenberg-Hußweiler  
Ortsteil  
Wilzenberg**



**Bebauungsplan  
"An der Wendel - 1. Änderung"**

**Textliche Festsetzungen  
Begründung zum Bebauungs-  
plan**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG EINES 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 .....	7
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	7
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB .....	8
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB .....	8
2.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	8
2.1.6	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB ..	8
2.1.7	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen §9 Abs.1 Nr.14 BauGB .....	8
2.1.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB .....	8
2.1.9	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 .....	9
<b>2.2</b>	<b><i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</i></b>	<b>11</b>
2.2.1	Dachform/Drempel .....	11
2.2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	11
2.2.3	Freiflächen .....	11
2.2.4	Einfriedungen .....	12
2.2.5	Aufschüttungen und Abtragungen .....	12
2.2.6	Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke .....	12
<b>3</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>13</b>
3.1.1	Kulturdenkmäler .....	13
3.1.2	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	13
3.1.3	Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen .....	13
3.1.4	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke .....	13
3.1.5	Ingenieurgeologie .....	14
3.1.6	Brandschutz .....	14
3.1.7	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen .....	14
3.1.8	Radonbelastung .....	14
3.1.9	Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB .....	15
<b>4</b>	<b>ZUSÄTZLICHE KOMPENSATIONSMABNAHMEN .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>PFLANZENLISTE .....</b>	<b>18</b>



<b>6</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>19</b>
----------	------------------------------	-----------

## **Anlagen**

Bebauungsplanentwurf



## 1 Städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Wilzenberg-Hußweiler beabsichtigt die 1. Änderung ihres 2001 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "An der Wendel". Im Zuge der Baulandentwicklung wurde vermehrt der Wunsch von Bauwilligen geäußert, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Kompensationsfläche in Richtung Schwoilbach hin als nicht überbaubare Grundstücksfläche zu überplanen.

Aktuell bietet sich die Möglichkeit diese Änderung anzugehen und im Rahmen der Gewässerentwicklung des Schwoilbaches bzw. der Neugestaltung des Sportplatzes und einer Freizeitfläche geeignete landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen im direkten Anschluss auszuweisen.

Die wegfallende Kompensationsfläche sowie die dadurch entstehende neue - nicht überbaubare - Grundstücksfläche, aber zur Berechnung der GRZ herangezogene Fläche, sind im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen (vgl. Kap. 3).

Darüber hinaus werden keine textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan geändert, sondern vollständig in die 1. Änderung übernommen.

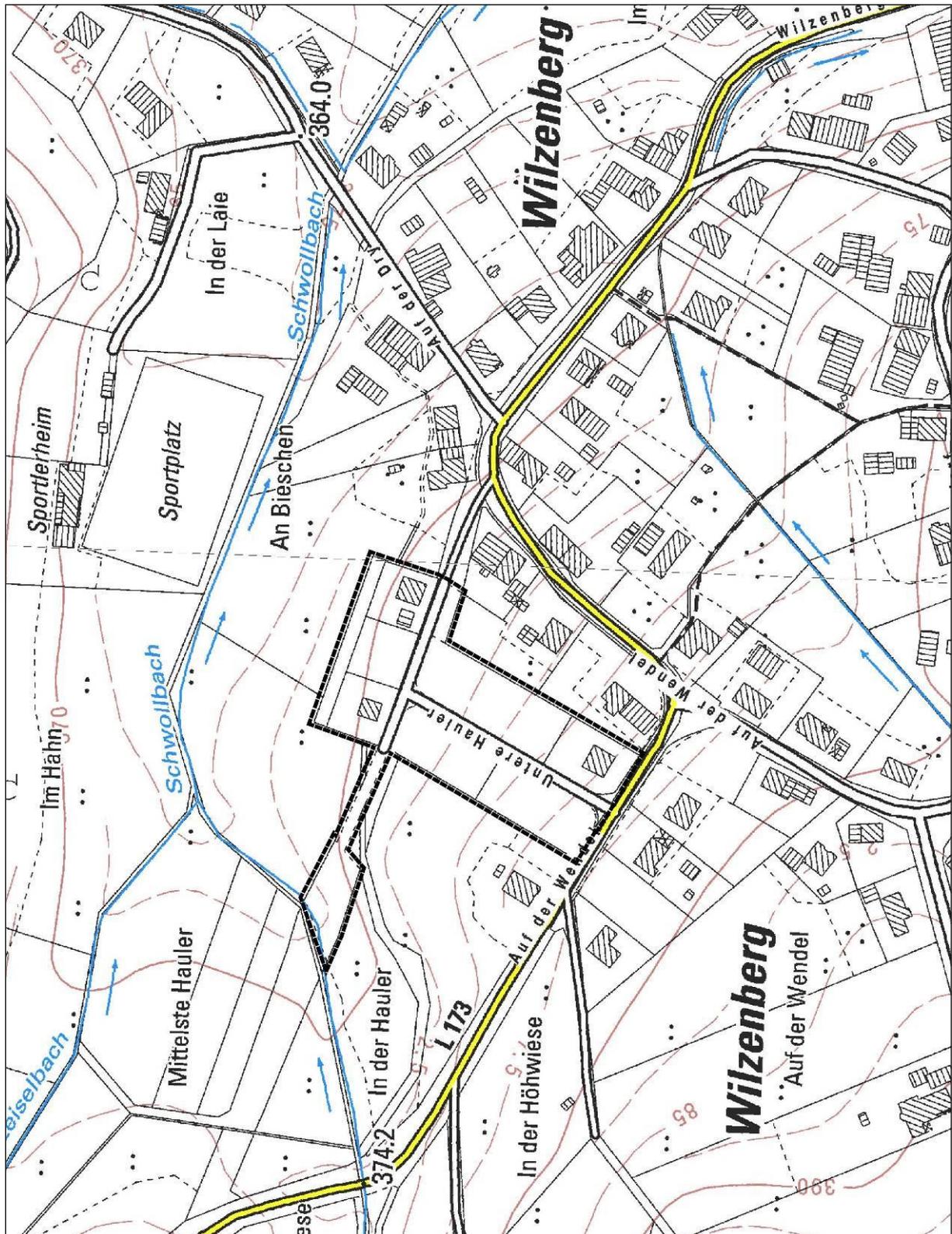
Da sich darüber hinaus Geltungsbereich, Flächengrößen, Flächenzuschnitt bzw. das Flächenverhältnis zwischen Bauflächen und landespflegerischen Kompensationsflächen nicht ändern, soll die Änderungsplanung in einem vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zur Satzung gebracht werden:

*"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*

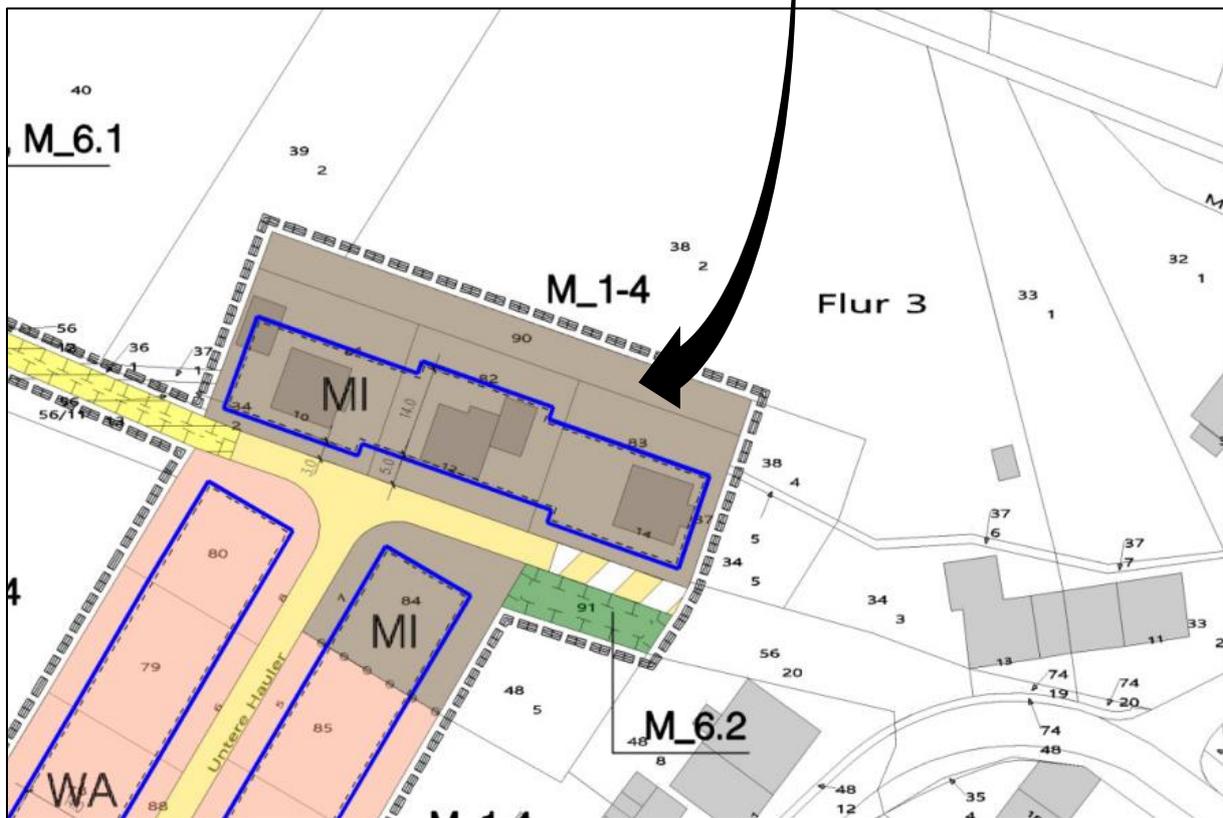
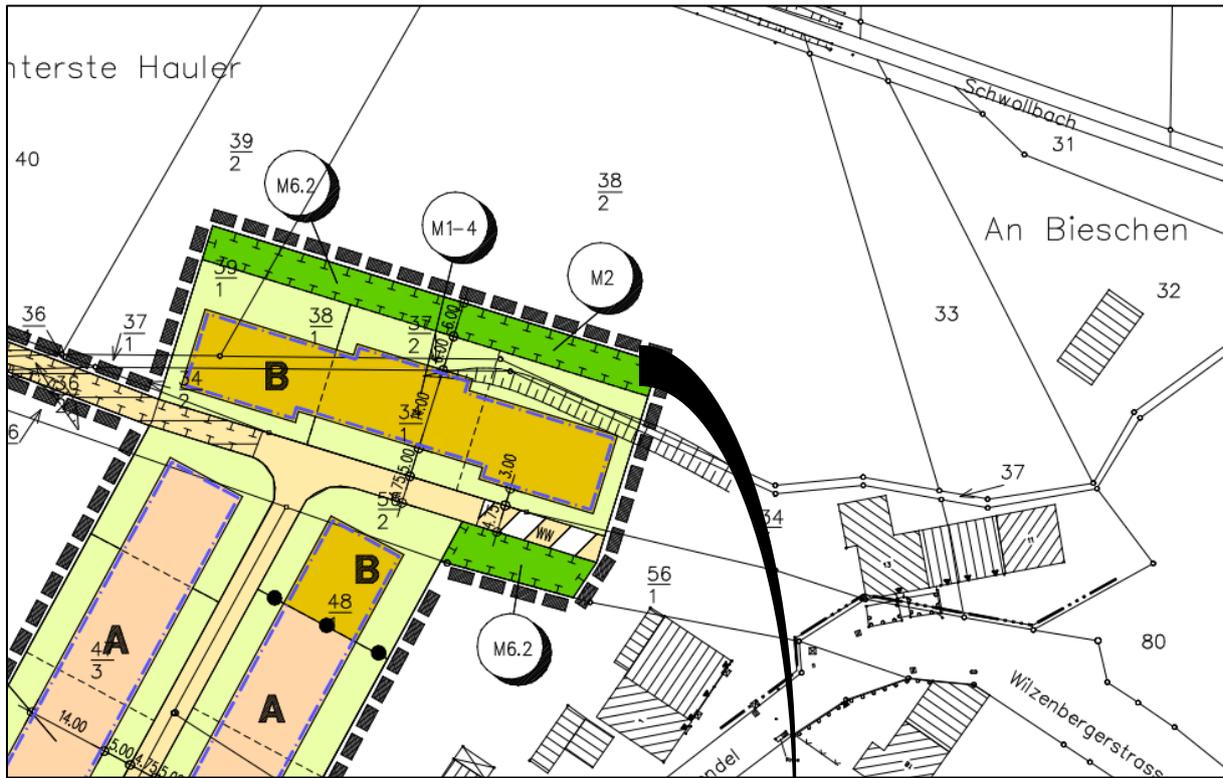
*bestehen."*

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.



Planungsraum mit Geltungsbereich<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017



Gegenüberstellung von alter und neuer Planung



## 2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen entsprechen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Wendel".

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO sowie als MI (Mischgebiet) gemäß §6 BauGB festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Mischgebiet werden gemäß §1 Abs.5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

#### 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) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

FESTSETZUNGEN		
Gebietsart	WA	MI
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	Einzelhäuser	Einzelhäuser
Maximale Traufhöhe	6,50 m	6,50 m

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



Die maximale Traufhöhe wird gemäß §18 BauNVO definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberfläche der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte gemessen in der Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen zur Straßenoberfläche ist auf 6,50 m beschränkt.

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

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

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

### **2.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

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.

### **2.1.6 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.

### **2.1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen §9 Abs.1 Nr.14 BauGB**

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB anzulegen und zu gestalten.

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Wirtschaftsweg.



## **2.1.9 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**

### **M 1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit weit gehend einheimischen Laubgehölzen sowie Bauerngartengehölzen zu bepflanzen gemäß Artenliste 2. Darüber hinaus ist je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Alternativ können vorhandene Obstbäume erhalten und auf die Maßnahmen angerechnet werden. Die Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen können mit den Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.

### **M 2 Ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse**

Die unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden Niederschlagswasser sind soweit als möglich zu sammeln und im Gebiet zurückzuhalten. Zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwasserabflusses kommen zentrale und dezentrale Systeme bzw. eine Kombination von beiden in Frage:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weit gehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme eine Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswassers auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder Kanal Versickerungs- und Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

Der übrige Oberflächenabfluss soll gesammelt und in einer zentralen Regenrückhalte mulde im Westen des Geltungsbereiches aufgefangen und dort gezielt versickert werden. Die Gestaltung der Mulden bzw. Muldengräben soll bandartig wie flache Gräben oder teichartig gestaltet und mit einer Raseneinsaatmischung wechselfeuchter bis frischer Standorte eingesät werden. Die Randbereiche 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, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt.



Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung von Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen oder vergleichbare Materialien.

### **M 3 Grünordnerische Gestaltung der Gebäude**

Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> durch Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Artenliste 3 zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern, z.B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

#### **M 6.1 Modellierung und Bepflanzung der Rückhaltefläche**

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Flächenabgrenzung für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Der als Muldengraben geplante Zulauf zum Regenrückhaltebecken ist als flacher naturnaher Graben anzulegen. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung mit Gehölzen gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen bzw. der vorhandene Gehölzstreifen entlang des ehemaligen Mühlenteichgrabens ist zu erhalten. Die eigentliche Versickerungsfläche ist so zu gestalten, dass vom Schwallbach aus ein 10 m breiter Uferstreifen als Brachfläche freigehalten wird. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Im Anschluss daran kann eine landschaftsgerechte flache Mulde modelliert und durch eine spärliche Raseneinsaat als Vegetationsstandort entwickelt werden. Das Umfeld der Versickerungsmulde ist als extensiver Wiesensaum zu entwickeln. Partiiell sind lockere Gehölzstrukturen zu pflanzen, insbesondere an den Rändern gemäß Artenliste 4.

#### **M 6.2 Pflanzstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes**

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Grünstreifen von 6 m Breite vorzusehen, der im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu gestalten ist. Auf dem abgegrenzten Grünstreifen ist eine Bepflanzung mit Landschaftsgehölzen durchzuführen. Die Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß der Artenliste 1 zu bepflanzen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleicher Pflanzqualität gemäß Artenliste 1 zu ersetzen. Der Wiesenunterwuchs ist einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

Maßnahmen zum Ausgleich der in dem Baugebiet zu erwartenden Eingriffe außerhalb der Baugebiete

### **M 7 Anlage einer Obstwiese (Gemarkung Hußweiler, Flur 2, Parzellen-Nr. 76)**

Die im Nordosten der Gemarkung Hußweiler liegende Ausgleichsfläche in der Flur 2, Parzellen-Nr. 76 ist entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen zum Arten- und Biotopschutz und dem Landschaftsbild als extensive Obstwiese anzulegen. Auf maximal 80 % der Fläche ist die Einsaat mit einer blumenreichen Regelsaatgutmischung vorzunehmen und auf mindestens 20 % der Fläche ist auf eine Einsaat zu verzichten. Die Wiese ist als zweischürige Wiese zu nutzen, das Mahdgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Entsprechend der planerischen Darstellung sind alle 10 bis 15 m Hochstamm-Obstbäume gemäß der



Artenliste 5 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **M 8 Strukturierung einer Wiesenfläche mit Gehölzen (Gemarkung. Wilzenberg, Flur 3, Parzellen-Nr. 56/14 und 56/15)**

Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Wilzenberg in der Flur 3, Parzellen-Nr. 56/14 und 56/15. Entsprechend der planerischen Darstellung sind alle 10 bis 15 m Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste 5 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Im Bereich des Schwoilbachufers ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung ein Uferrandstreifen aus der Nutzung zu nehmen und als Brache zu tolerieren.

#### **M 9 Herausnahme eines Uferrandstreifens aus der Nutzung und Strukturierung von Grünland mit Einzelgehölzen (Gemarkung Wilzenberg, Flur 6, Parzellen-Nr. 10)**

Entlang des Schwoilbaches in der Flur 6 auf der Parzelle 10 in der Gemarkung Wilzenberg soll entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen zum Arten- und Biotopschutz und dem Landschaftsbild, der Uferrandstreifen auf der gesamten Parzellenlänge in einer Breite von 5 m aus der Nutzung genommen werden. Dazu ist der bestehende Weidezaun entsprechend rückwärtig zu versetzen. Weiterhin ist im südlichen Teil des bestehenden Grünlandes auf ca. 600 m<sup>2</sup>, entsprechend der planerischen Darstellung, alle 10 bis 15 m ein Hochstamm-Obstbaum oder Laubbaum gemäß Artenliste 5 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

11

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.2.1 Dachform/Drempel**

Drempel sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen zulässig. Die Drempelhöhe wird definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Drempelhöhe dient der Dachgeschossfertigfußboden.

### **2.2.2 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.

### **2.2.3 Freiflächen**

Gemäß §10 Abs. 3 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.



#### **2.2.4 Einfriedungen**

Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen.

#### **2.2.5 Aufschüttungen und Abtragungen**

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

#### **2.2.6 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke**

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



## 3 Hinweise

Die Hinweise wurden den aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst.

### 3.1.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

### 3.1.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

#### Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die Kanalisation der Ortsgemeinde ist vorgesehen.

#### Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

### 3.1.3 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.

### 3.1.4 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 und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

### **3.1.5 Ingenieurgeologie**

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

#### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **3.1.6 Brandschutz**

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

### **3.1.7 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.

### **3.1.8 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 schon jetzt 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 nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte randsdicht 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.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.

### **3.1.9 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.



## 4 zusätzliche Kompensationsmaßnahmen

Durch den Wegfall der ehemals festgesetzten Kompensationsfläche auf einer Fläche von 475 m<sup>2</sup> sowie die durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte erhöhte Bebaubarkeit von 190 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 665 m<sup>2</sup>.

An zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:

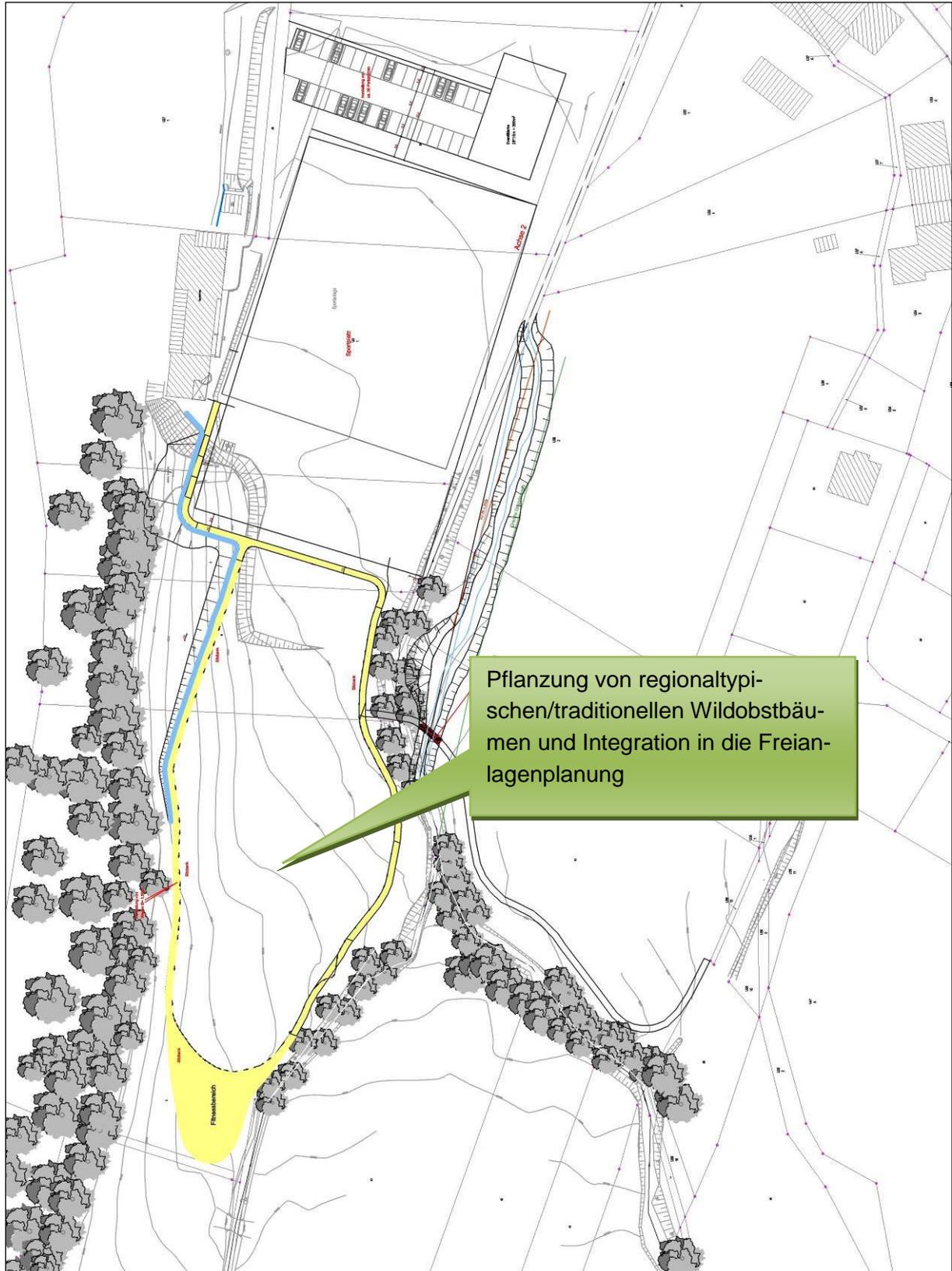
Auf der

- Parzellen 5, 6 und 7 in der Flur 3 der Gemarkung Wilzenberg

sind regionaltypische/historische Wildobstbäume zu pflanzen, zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen werden derzeit als "Begegnungsflächen für Sport und Spiel" überplant. Die Pflanzung ist in die Planung zu integrieren.

### Durchzuführende Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten und regionaltypischen/historischen Wildobstbäumen (Vogelkirsche, Wildbirne, Wildapfel, Elsbeere, Speierling, Vogelbeere, Mehlbeere, Mispel),
- Pflanzung von 20 Bäumen auf den Parzellen und Integration in die Freianlagenplanung,
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Obstbäume,
- Pflanzqualitäten und -ausführung: Hochstamm, 3xv, STU 12-14, Stammhöhe min. 180 cm, (wurzelnackt, Wühlmausschutz), Dreibock, Schutz gegen Wildverbiss durch Drahtose oder -spirale, Mulchrand, Pflanzschnitt, Pflanzabstand >10 m, Abstand zu den Grundstücksgrenzen >5 m,
- Entfernen der Dreibocksicherung nach frühestens 5 Jahren
- erster Erziehungschnitt in dem auf das Pflanzjahr folgenden Jahr
- Offenhaltung der Baumscheiben während der ersten 5 Jahre (frei von Bewuchs). Eine flache Abdeckung mit organischem Material ist erwünscht, z. B. Holzhackschnitzel
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen binnen eines Jahres durch Nachpflanzung
- Kein Einsatz von Mineraldünger
- Düngung der Bäume zur Förderung des Jungbaumwachstums. (Erlaubt ist die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung. Empfohlen wird Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne, Rizinusschrot, Maltaflor)





## 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.

<p><b>Artenliste 1: Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv</b></p> <p>Feld-Ahorn           Acer campestre                      Spitz-Ahorn         Acer platanoides                      Stiel-Eiche           Quercus robur                      Winter-Linde        Tilia cordata                      Rote Kastanie        Aesculus carnea                      Rot-Buche            Fagus sylvatica</p>	<p><b>Artenliste 2: Gehölze für den Gartenbereich</b></p> <p>Feldahorn            Acer campestre                      Kupferfelsenbirne   Amelanchier lamarckii                      Hainbuche            Carpinus betulus                      Roter Hartriegel     Cornus sanguinea                      Kornelkirsche        Cornus mas                      Hasel                 Corylus avellana                      Bauernjasmin         Philadelphus coronarius                      Schwarzer Holunder   Sambucus nigra                      Flieder                Syringa spec.</p>
<p><b>Obstbäume: Hochstamm, lokale Sorten</b></p> <p>Apfel                 Blenheimer Goldrenette                      Bohnapfel                      Grahams Jubiläum                      Kaiser Wilhelm                      Schöner aus Nordhausen                      Weiser Klarapfel                      Birne                 Blumenbachs Butterbirne                      Gellerts Butterbirne                      Josephine aus Mecheln                      Bergarmotte</p>	<p><b>Artenliste 3: Strauch mit Topfbällen, 100-125 cm</b></p> <p><b>Rank- und Kletterpflanzen</b></p> <p>Pfeifenwinde         Aristolochia durior                      Waldrebe             Clematis spec.                      Efeu                  Hedera helix                      Kletterhortensie     Hydrangea petiolaris                      Wilder Wein           Parthenocissus spec.                      Echter Jasmin        Jasminum nudiflorum                      Geißblatt            Lonicera caprifolium                      Baumwürger          Celastrus orbiculatus                      Jelängerjelleber    Lonicera caprifolium</p>
<p><b>Artenliste 4: Ausgleichsfläche Versickerungsmulden, Bäume, 12-14 STU, 3 xv</b></p> <p>Esche                Fraxinus excelsior                      Schwarz-Erle         Alnus glutinosa                      Silber Weide         Salix alba                      Stiel-Eiche           Quercus robur</p>	<p><b>Artenliste 5: Ausgleichsfläche Obstwiese Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv</b></p> <p>Wild-Apfel            Malus sylvestris                      Vogel-Kirsche         Prunus avium                      Mehlbeere            Sorbus aria                      Eberesche            Sorbus aucuparia                      Elsbeere              Sorbus torminalis</p>
<p><b>Sträucher, Hecken</b></p> <p>Bruchweide           Salix fragilis                      Faulbaum             Frangula alnus                      Grauweide            Salix cinerea                      Hanfweide            Salix viminalis                      Ohrweide             Salix aurita                      Bluthartriegel        Cornus sanguinea</p>	<p><b>Obstbäume, Hochstamm, lokale Sorten</b></p> <p>Apfel                 Blenheimer Goldrenette                      Bohnapfel                      Grahams Jubiläum                      Kaiser Wilhelm                      Schöner aus Nordhausen                      Weiser Klarapfel                      Birne                 Blumenbachs Butterbirne                      Gellerts Butterbirne                      Josephine aus Mecheln                      Madame Verte                      Bergarmotte</p>



## 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 durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) 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](mailto:info@helkopeters.de)**

Dienstag, 15. Januar 2019