

**Bebauungsplan** : „Am Rain II“  
**Ortsgemeinde** : 56244 Leuterod  
**Verbandsgemeinde** : 56422 Wirges  
**Kreis** : Westerwald  
**Land** : Rheinland-Pfalz

**Inhaltsverzeichnis:**

		Seite
I	Begründung	1 - 8
II	Textfestsetzung	9 - 13

## BEGRÜNDUNG

### 1.      **Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und gemeindlichen Rahmenleitplan**

In der Ortsgemeinde Leuterod ist eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen, die insbesondere auf die verkehrsgünstige Lage im regionalen Straßennetz und im Wirtschaftsraum des Kannenbäckerlandes (Unterer Westerwaldkreisteil) zurückzuführen ist. Hierdurch besteht eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsplatzschwerpunkte in der näheren Umgebung (Raum Wirges / Siershahn / Montabaur / Ransbach-Baumbach / Höhr-Grenzhausen). Auch wirkt sich das reizvolle landschaftliche Umfeld positiv auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde aus.

Bereits bei der Baugebietausweisung für den I. Teil des Baugebietes „Am Rain“ im Rahmen des dortigen Bebauungsplanes, der am 10. Dezember 1982 genehmigt wurde, wurde bereits eine „Rahmenleitplanung“ angegliedert, die den Bereich zwischen dem ersten Baugebietsabschnitt und der Ortslage Hosten als künftiges Wohnbaugebiet auswies. Darauf abgestimmt wurde auch die Wohnflächegebietsausweisung im Flächennutzungsplan der VG Wirges vorgenommen, so daß der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist. Die Bauplatzkapazitäten im Baugebiet „Am Rain - I. Teil“ sind mittlerweile nahezu erschöpft, so daß der Ortsgemeinderat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rain - II. Teil“ den weiterhin bestehenden Wohnbaulandbedarf sättigen will.

### 2.      **Lage des Plangebietes und örtliche Situation**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7,5 ha und schließt unmittelbar an das Wohnbaugebiet „Am Rain - I. Teil“ an. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von der Kreisstraße K 143 und im Süden von der Kreisstraße K 142. Im Westen grenzt das geplante Baugebiet mit einer freizuhaltenden Abstandsfläche an das Betonsteinwerk Hölzgen bzw. an den bebauten Ortsteil „Hosten“.

Die geplante Wohnbaugebietserweiterung liegt auf einer nach Südost abfallenden Hangflanke. Die durch Hangneigung bzw. Hangexposition (nach Südosten) teilweise etwas ungünstige Geländesituation kann bei entsprechender Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück gut kompensiert werden.

Eine topographische Besonderheit stellt das mittlerweile rückverkippte Gelände eines ehemaligen Steinbruchs, fast in Mitte des Plangebietes, dar. Hierfür wurde ein Umweltverträglichkeitsgutachten durch den TÜV Rheinland, Köln, gefertigt und mit der Bez. Reg. Koblenz, als obere Abfallbehörde, abgestimmt, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Insoweit wird auf dieses Ergebnis verwiesen. Außerdem wurde für dieses ehemalige Steinbruchgebiet ein geologisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Geologie GmbH Spitzley und Jossen aus Siegburg gefertigt, das eben-

falls Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Da noch aus diesem rückverkippten Steinbruch, zwar nicht gesundheitsgefährdende, jedoch Restgase entweichen, empfiehlt der TÜV Rheinland und die Bez. Reg. Koblenz, in seinem Gutachten, das Gelände zunächst noch für einige Jahre unbebaut zu lassen. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung als öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes. Um diese Fläche (Deponie) wird eine Ringdrainage (Rigole) gelegt. Die Rigole wird ausreichend tief eingebunden, um Deponiegasmigrationen auszuschließen. Die Maßnahme wird gutachterlich begleitet und dokumentiert. Die Baugruben im näheren Umfeld der Kippe sind nach Fertigstellung der Aushubarbeiten umweltgeologisch abzunehmen. Sollte - wider Erwarten - klüftiger Basalt mit Gasaustritten festgestellt werden, sind weitere Untersuchungen und ggf. Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Zur Frage der Abstandseinhaltung des geplanten Wohngebietes zu dem bestehenden Betonwerk Hölzgen, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl. -Ing. Paul Pies, Ingenieurbüro für Lärmschutz, Bau- und Raumakustik, Boppard, gefertigt. Auch dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Das gutachterliche Ergebnis ist in den Bebauungsplan eingeflossen, dementsprechend wurde ein Lärmschutzwall ausgewiesen und Freiflächen für die Landwirtschaft (Acker, Wiesen, Obstanbau) zwischen dem Betonwerk und dem künftigen Wohngebiet festgesetzt. Für Wohnräume in 1. Obergeschossen in der nächsten Bauzone werden Fenster der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 zwingend vorgeschrieben.

### **3. Erschließung und Verkehrslärm im Plangebiet**

#### **3.1 Anbindung und Erschließung des Baugebietes**

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Rain - I. Teil“ wurde bereits ein Straßenanschluß an die dortige Haupterschließungsstraße „Kreuzstraße“ berücksichtigt. Hierüber wird das Plangebiet an die Ortslage angebunden, ebenso über je einen neuen Anschluß an die beiden Kreisstraßen K 142 und K 143 im Norden bzw. Süden.

Die Kreisstraße K 142 wird künftig aufgehoben. Diese Verbindungsstraße zwischen Wirges und Leuterod führt durch das großräumige Tonabbaugebiet „Lämmersbach“. Den dort in der Trasse und dessen Sicherheitspfeiler liegenden wertvollen Mineralstoff Ton soll gewonnen und gefördert werden. Es ist daher mit dem Straßenbaulasträger, dem Westerwaldkreis, den betroffenen Firmen der tonabbauenden Industrie und den angrenzenden Gemeinden eine vertragliche Regelung der Gestalt getroffen worden, daß der Tonabbau im besagten Trassenbereich der K142 eine Ersatzstraße von Leuterod ausgehend, zwischen Wirges und Siershahn, dort auf die L 313 stoßend, gebaut ist.

Diese Ersatz-Straßenbaumaßnahme beinhaltet zusätzlich eine Ortsumgehung „Leuterod und Hosten“ im Zuge der K143. Dies wiederum bedeutet, daß sowohl die K 142 als verlängerte Hauptstraße, als auch die K 143, zeitlich erkennbar zu Gemeindestraßen abgestuft werden und somit neue Verkehrsanschlüsse erlauben. Der Verkehrsanschluß aus dem Neubaugebiet an die K 143 wird sofort bei der Erschließung des

Baugebietes fertig hergestellt. Der Anschluß an die K 142 erfolgt frühestens nach deren Abstufung als Gemeindestraße.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in Form einer durchgängig zu befahrenden „Ringstraße“, von der aus kurze Stichwege abzweigen. Mit dieser Erschließungsform bietet sich auch die Möglichkeit zur Bildung von kleinen Wohngruppen. Die „Ringstraße“ und auch die Stichwege werden in „verkehrsberuhigter Form“ ausgebaut.

Zur Gewährleistung einer ökonomischen und städtebaulich geordneten Bebauung, soll die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes in zwei Erschließungsabschnitten erfolgen. Über die Art und Umfang der beiden Erschließungsabschnitte wird der Ortsgemeinderat zu gegebener Zeit, auch im Rahmen des noch durchzuführenden gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens, befinden.

Am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes, zur freizuhaltenden Schutzfläche zum bestehenden Betonwerk Hölzgen hin ist als Abgrenzung ein „Wirtschaftsweg“ eingeplant, der die derzeitigen Kreisstraßen K 142 und K 143 auch fußläufig verbindet. Damit ist auch eine Vernetzung mit den angrenzenden Geländebereichen bis hin zum nördlichen Wald und Erholungsbereich gegeben. Der zwischen den beiden vorgenannte Kreisstraßen noch derzeit befindliche Wirtschaftsweg hat künftig keine Erschließungsfunktion mehr und wird den privaten Baugrundstücken zugeschlagen.

#### **4.      Bauliche Nutzung, Bauweise und Baukörpergestaltung**

##### **4.1      Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist in Ableitung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und als Anschluß des vorhandenen Wohngebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Bei der künftigen Bebauung soll sich die bisherige Wohnbauentwicklung der Ortsgemeinde Leuterod fortsetzen, die einer ausschließlichen Wohnnutzung entspricht. Dementsprechend sind gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 1 nur Wohngebäude innerhalb des Gebietes zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der organischen Weiterentwicklung der Wohnlage werden alle sonstigen Vorhaben nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 und § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis einschl. Ziffer 5 ausgeschlossen und auch wegen fehlendem Bedarf zum Schutze der Wohnfunktion nicht zugelassen. Wie bereits vorher erwähnt, ist auch das unmittelbar angrenzende Wohnbaugebiet „Am Rain - I. Teil“ wohnbaulich strukturiert.

In dem WA-Gebiet werden insgesamt ca. 60 bis 65 Baugrundstücke für die Einzelwohnhausbebauung geschaffen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist daher auch mit 500 qm festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bestimmt.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet ist die GRZ mit 0,3 niedriger als nach der BauNVO zulässig festgesetzt. Gleiches gilt für die GFZ, die auch die Bebau-

ungsdichte bestimmt und ebenso niedriger als nach der BauNVO festgesetzt ist.

**4.2      Bauweise**

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches dürfen nur freistehende Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden, so daß der Charakter einer offenen Einfamilienwohnhausbebauung gewährleistet werden kann. Mit diesen Vorgaben soll eine Siedlungsstrukturelle und landespflegerisch unerwünschte Verdichtung im Übergangsbereich zwischen Ortsrand und Außengebiet vermieden werden.

**4.3      Baukörpergestaltung**

Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 45°, wobei ein Trempel von max. 0,70 m zulässig ist.

Bei zweigeschossigen Gebäuden wird die Dachneigung mit max. 30° begrenzt, ein Trempel ist nicht zulässig.

Die Dacheindeckung ist auf rote, braune und anthrazit/schieferfarbene Farbgebung beschränkt, die ebenfalls die Dachlandschaft im Umfeld bestimmen. Gleichzeitig soll mit dieser Vorgabe zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes weitere Farbtöne ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei unter Satteldächer auch architektonisch versetzte Formen zu verstehen sind.

Wegen der nicht landschaftstypischen Darstellung werden Flachdächer ausgeschlossen.

**5.      Ver- und Entsorgung**

**5.1      Wasser - Abwasser**

Die Wasserversorgung des zukünftigen Neubaugebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Die VG Wirges als Versorgungsträger wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme die entsprechende Planung betreiben. Im Zuge dieser Erschließungsplanung werden seitens der VG-Werke die notwendigen Maßnahmen und geforderten Nachweise erbracht.

Die Entwässerung im Neubaugebiet erfolgt im Trennsystem.

Die im Baugebiet anfallenden Abwässer werden über eine noch zu verlegende neue Kanalisationsleitung dem Hauptsammler, Auchbach, zugeführt. Dieser Hauptsammler führt weiter in seinem Verlauf zur Gruppenkläranlage „Aubach“. Die im Vorfeld der Er-

schließung zu erbringenden abwassertechnischen und hydraulischen Nachweise hinsichtlich der vorhandenen und künftigen Kapazitäten werden von den VG-Werken in ihrer Zuständigkeit geführt. ~~Es ist beabsichtigt, daß Plangebiet im Mischsystem zu entwässern.~~

5.2            Stromversorgung

Der Bebauungsplan sieht im Verlauf der 20 KV-Freileitungen bebaubare Flächen, einen ~~4,00~~ **3,50** m hohen Lärmschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze sowie Obstanbau vor.

Die Kevag machte darauf aufmerksam, daß in den eingetragenen Schutzstreifen unserer 20 KV-Freileitungen die Errichtung von Bauwerken im allgemeinen nicht zulässig ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, daß die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall überprüft werden muß. Diese Überprüfung kann jedoch aus Sicherheitsgründen nur durch KEVAG-Fachpersonal erfolgen.

Im Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher die Anlagen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern.

Im Bereich des Lärmschutzwalles wird der in den VDE-Bestimmungen geforderte Mindestsicherheitsabstand vom Erdboden zu den Leiterseilen der 20 KV-Freileitung unterschritten. Es ist daher erforderlich, die Leitung vor Beginn der Aufschüttungsarbeiten umzubauen bzw. höher zu legen.

Beim Ausbau der Erschließungsstraßen ist unbedingt darauf zu achten, daß die zum Einsatz kommenden Maschinen - Bagger usw., - unsere Versorgungsanlagen nicht beschädigen. Veranlassen Sie bitte das mit den Bauarbeiten beauftragte Unternehmen, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit unserer Betriebsabteilung Siershahn, Bahnhofstr. 19, 56427 Siershahn, in Verbindung zu setzen. Bei einer gemeinsamen Ortsbesichtigung können dann die Maßnahmen zum Schutz unserer Stromversorgungsanlagen festgelegt werden.

5.3            Niederschlagswasser

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung werden Landflächen versiegelt, so daß Niederschlagswasser nicht in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu mehr oberirdischem Abfluß (Verschärfung der Hochwasserwelle) bzw. vermindert Grundwasserneubildung. Die Versickerung von Regenwasser ist ökologisch daher sehr sinnvoll, kann allerdings aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden und wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht zwingend festgesetzt werden. Diesbezügliche Maßnahmen können somit nur als Empfehlung an die Bauherren ausgesprochen werden. Geeignete Maßnahmen sind z.B. das Auffangen des Regenwassers in Zisternen zur Gartenbewässerung oder als Teichanlage. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, das gesammelte Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen. Mit diesen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushaltes

gemindert und das Naturgut Wasser sparsam angewandt werden.

In § 9 Abs. 1 BauGB ist z. Zt. keine Rechtsgrundlage enthalten, die es erlauben würde, die Festsetzung von dezentralen Kleinspeichern auf Privatgrundstücken vorzuschreiben. Keine Rechtsgrundlage findet sich im § 9 Abs. 1 BauGB auch insoweit, als es um die Nutzung des in solchen Rückhaltebecken gesammelte Regenwassers als Brauchwasser im Gebäude oder Garten geht. Vielmehr steht eine solche Verfahrensweise in der Entscheidung des Grundstückseigentümers.

Der Bebauungsplan enthält jedoch verbindliche Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet. so ist die GRZ auf 0,3 beschränkt und Stellplätze sind waserdurchlässig zu befestigen.

Die Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§8 BNatSchG) sowie des Landeswassergesetzes (§61 LWG). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dieser Eingriff gemäß § 8 BNatSchG beurteilt. Da die Flächenversiegelung im Baugebiet nicht durch eine Flächenentsiegelung an andere Stelle kompensiert werden kann, werden unter Anwendung der §§ 8 Abs. 9 und 8a BNatSchG ausreichende Ersatzmaßnahmen in Form eines landespflegerischen Planungsbeitrages durch das Landschaftsarchitekturbüro Alexander Brüll, Montabaur, nachgewiesen und mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vereinbart und abgestimmt.

## 6.      **Bodenordnung**

Zum Zwecke der Bebauung ist eine Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich und soll für den gesamten Planbereich durchgeführt werden.

## 7.      **Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich die kartierte Altablagerung Nr. 14310042-204.

Seitens des Bauleitplanungsträgers ist geplant, die Altablagerung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die bebaubaren Flächen liegen noch außerhalb eines gemäß vorliegenden TÜV-Gutachtens vorgeschlagenen Sicherheitsabstandes vom Rand der Ablagerung.

Wegen der Art der abgelagerten Stoffe und dem Alter der Ablagerung ist davon auszugehen, daß sich die Deponie in der Spätphase der Gasbildung befindet. Durch die vorhandene Abdichtung wurde das Emittieren verhindert und Deponiegas sammelte sich an.

Seitens der Gemeinde wurde vorgeschlagen, die genaue Ablagerungsgrenze durch Baggerschürfe in der Örtlichkeit festzulegen. Weiterhin soll eine Ringdrainage (Rigole) um die Deponie gelegt werden. Die Rigole ist ausreichend tief in den Müll/Bauschutt einzubinden, um Deponiegasmigrationen auszuschließen. Die Maßnahme sollte gutachterlich begleitet und dokumentiert werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Aussage der Gemeinde im Altablagerungsbe-  
reich nicht vorhanden und werden auch nicht verlegt. Eine Deponiegasmigration im  
Gebäude ist bei Beachtung mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Die Baugruben im näheren Umfeld der Kippe sind nach Fertigstellung der Aushubarbei-  
ten umweltgeologisch abzunehmen. Sollte - wider Erwarten - klüftiger Basalt mit Gas-  
austritten festgestellt werden, sind weitere Untersuchungen und ggf. Sicherungsmaß-  
nahmen notwendig.

## 8.      Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der anhängende landespflegerische Planungsbei-  
trag, der insbesondere Festsetzungen im Bereich der Abstandsfläche zwischen geplan-  
tem Wohnbau- und vorhandenem Gewerbegebiet betrifft.

Aufgestellt:

Montabaur /  
Dernbach, im April 1996

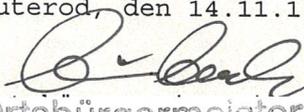
geändert - im Mai 1996  
geändert - im August 1996  
geändert - im Oktober 1996

Architekturbüro  
Graf & Graf

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens  
ist am 13.11.1996 i.d. Wochenzeitung  
Nr. 46 der VG Wirges gem. § 12 BauGB  
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der  
Bekanntmachung Rechtskraft.

Leuterod, den 14.11.1996

  
Ortsbürgermeister



Bebauungsplan  
"Am Rain II" Ausgefertigt:  
Leuterod, den 07.11.1996

Ortsbürgermeister

