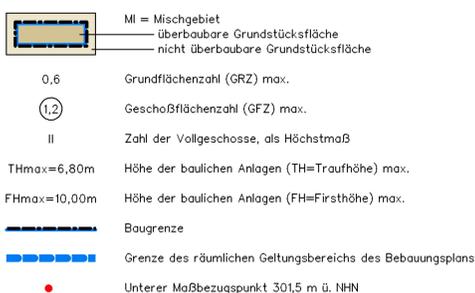


ZEICHENERKLÄRUNG



TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	
1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)	Das Plangebiet wird als MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) Ziffer 1 BauNVO)	Die Nutzungen im Sinne von § 6 (2) Ziffern 3, 6, 7, und 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe Tankstellen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)	Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)	
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)	Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.
2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)	Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

TEXTFESTSETZUNGEN

2.3 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)	Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist nicht zulässig.
2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)	Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt: I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Mindestdachneigung von 10° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach (nur exemplarische Aufzählung)): <ul style="list-style-type: none"> Traufhöhe: maximal 6,80 m Firsthöhe: maximal 10,00 m II. Gebäudetyp mit Flachdach (0° bis <10°): <ul style="list-style-type: none"> Gebäudehöhe maximal 8,00 m Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen. Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen: <ul style="list-style-type: none"> Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. unterer Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe). Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen) Als unterer Maßbezugspunkt gilt eine NHN-Höhe von 301,5 m ü. NHN.
3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig.
4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.
5 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIETUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)	Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

TEXTFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)	
7.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG	Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
7.2 DACHGESTALTUNG	Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.
8 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)	
PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN-GESTALTUNG	Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschließungen unzulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Wirges und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge: Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großflächige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern keine betrieblichen oder funktionalen Gründe entgegenstehen (z.B. bei der Befestigung steilerer innerer Erschließungswege).

Stellplätze: Die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung („Satzung über die Festlegung der notwendigen Stellplätze“) der Ortsgemeinde Leuterod vom 14.03.2019 in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 8 LBauO (Abstandsflächen) wird besonders hingewiesen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwendung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktsituationen sind erforderliche Holzröndungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Der Verlust von potentiellen Nistplätzen und Quartieren sollte durch das Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen ausgeglichen werden

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen an Gebäuden im Plangebiet ausschliesslich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdfarben, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6575-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Höhensichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

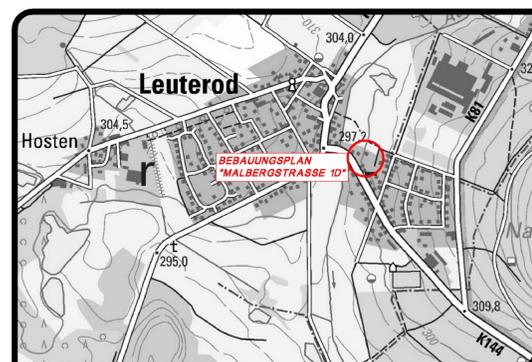
VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk	2 Aufstellungsbeschluss
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom 09.02.2023.) Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Nörtherhausen, Februar 2024	Der Ortsgemeinderat hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht. Leuterod, den
Karst Ingenieure GmbH Dienststempel	(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel
3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren	4 Beteiligungsverfahren
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am vom Ortsbürgermeister gebilligt. Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3), S. 1, Ziffer 2 BauGB informiert. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen. Leuterod, den	Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Leuterod, den
(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel	(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel
5 Satzungsbeschluss	6 Ausfertigung
Der Ortsgemeinderat hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Leuterod, den	Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textuellen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmend und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden. Der Plan wird hiermit ausfertigt. Leuterod, den
(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel	(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel
7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten	
Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Leuterod, den	(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel
(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel	(Heidi Perpeet) Ortsbürgermeisterin Dienststempel

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587), in der derzeit geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 18.05.2019 (GVBl. S. 112), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 84), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 706), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2016 (GVBl. S. 583), in der derzeit geltenden Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2016 (BGBl. I, S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung
- Landeswassergesetz (LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2016 (GVBl. S. 469), in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung am 20.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung am 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "MALBERGSTRASSE 1D"

ORTSGEMEINDE LEUTEROD
 VERBANDSGEMEINDE WIRGES

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄß § 10 BAUGB
 MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 0,80x0,90=0,72m² PROJ.-NR.: 12 922 DATUM: 29.02.2024

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
 STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
 AM BREITEN WEG 1
 TELEFON 02603/9338-0
 TELEFAX 02603/9338-30
 info@karst-ingenieure.de
 www.karst-ingenieure.de