

Ortsgemeinde Leiningen  
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan  
„Auf der Bayerwegflur, 2. BA“

Textfestsetzungen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB im Verfahren  
gemäß § 215a BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Leiningen

---

Projekt-Nr.: 1534    Stand: 01.08.2024

Ingenieurbüro Klabautschke / Moselufer 48 / 56073 Koblenz  
Telefon +49 261 95225900 / [info@klabautschke.eu](mailto:info@klabautschke.eu) / [www.klabautschke.eu](http://www.klabautschke.eu)



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

INHALTSVERZEICHNIS .....	2
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB I.V.m. §§ 2 BIS 9 BAUNVO).....	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB I.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO).....	3
3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 3 BAUGB I.V.m. § 22 BAUNVO).....	7
4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BAUGB I.V.m. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO).....	7
5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEbÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BAUGB)...	8
6 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BAUGB).....	8
7 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE.....	8
8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERs NOTWENDIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB).....	9
9 FÜHRUNG VON VERSORgUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB).....	9
10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO).....	9
11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	10
12 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 34 ABS. 5 S. 2 BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB .....	10
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	12
13 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO).....	12
14 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)	12
15 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO).....	13
C SONSTIGE HINWEISE.....	14
ANHANG 1 PFLANZENLISTE.....	18

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeitskatalog:

a) Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Sofern das Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite des jeweiligen Grundstücks nur 2 Vollgeschosse sichtbar sind.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist maximal 1 Vollgeschoss zzgl. eines Staffelgeschosses zulässig. Sofern das Kellergeschoss bauordnungs-

rechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, sind maximal 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite des jeweiligen Grundstücks nur 1 Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss sichtbar ist.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** gelten folgende Regelungen:

a) Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Firsthöhe (FH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

b) Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) ist bei bergseitiger Erschließung als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Traufhöhe (TH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden natürlichen Geländes und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

c) Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante Gebäude.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante Gebäude.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

Bei Eckgrundstücken sind die angrenzenden Straßen für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Firsthöhe	Traufhöhe
10 m	6,50 m

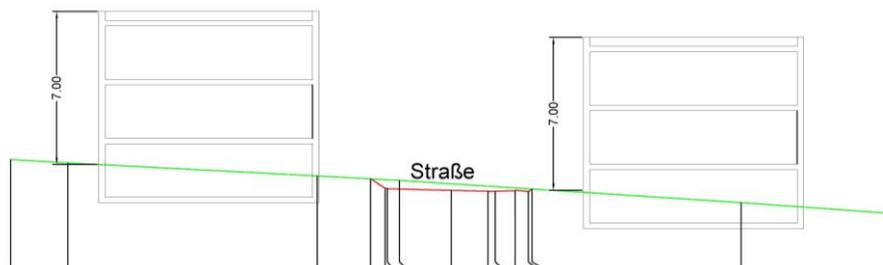
- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Firsthöhe	Traufhöhe
8 m	6,50 m

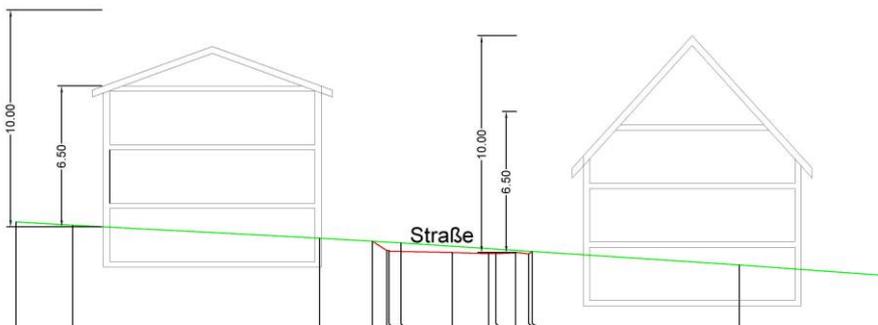
- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebäudehöhe
7 m

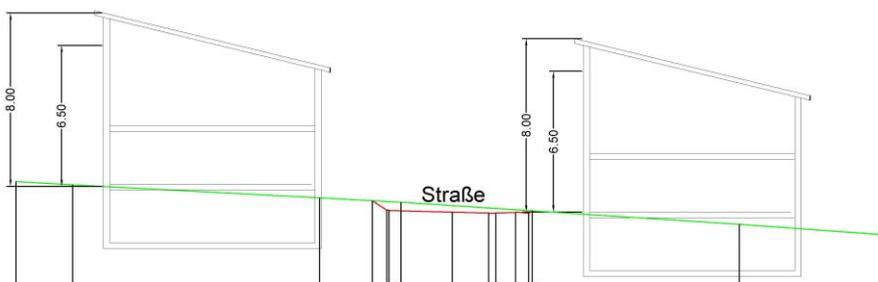
Flachdach



Satteldach, Walmdach, Zeltdach



Einseitiges Pultdach



Systemschnitte zur Definition des Bezugspunktes

### 3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

#### Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäudefrontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 15 m Länge (gemessen ohne Garagen), die an allen seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen (gemessen ohne Garagen).

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

### 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

#### (1) 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, jedoch nicht im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie).

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Stellplätze

Stellplätze müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).

(3) Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Vor den Carporteinfahrten und Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m (gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGE-  
BÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	3	2

6 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄ-  
CHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

(1) Ein- und Ausfahrverbot Wirtschaftsweg

Von den Baugrundstücken sind keine Ein- und Ausfahrten an den Wirtschaftsweg zulässig.

7 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN-  
BELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

Hinweis: Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind zudem Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

**8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS NOTWENDIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)**

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet.

Darüber hinaus dürfen die zur Abfangung des Straßenkörpers notwendigen Rückenstützen in einer Tiefe von 0,25 m auf den privaten Grundstücken liegen.

**9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischen Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

**10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)**

Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 2 halb- bis hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind zu ersetzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste im Anhang 1 der Textfestsetzungen verwendet werden.

## 11 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

### 11.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSGRÜNFLÄCHE (V)

Mindestens 20 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrünfläche“ sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

### 11.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH A

Im Ordnungsbereich A ist die Magerwiese zu erhalten und zu entwickeln.

Hinweis: Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm “Umweltschonender Landbau” (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.Juni durchzuführen ist.

## 12 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 34 ABS. 5 S. 2 BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen § 39 BNatSchG

VM A: Definierte Nutzung ausschließlich des Geltungsbereichs für Bebauung, Lager, Andienung, Baustelleneinrichtung zum Schutz der empfindlichen benachbarten Flächen durch Aufstellen eines Bauzauns.

VM B: Nötige Baum- und Straucharbeiten (auf den Stock Setzung, Rückschnitt, Beseitigung) dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

VM C: Die Beleuchtung ist als insektenfreundliche Beleuchtung (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin, Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung) mit zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung (keine nach oben strahlende Fassadenbeleuchtung oder Himmelsstrahler) sowie bedarfsgerechter Steuerung auszuführen.

### Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)

AM D Umwandlung von intensiv genutzter Wiese in Extensivgrünland und Bepflanzung mit Obstbäumen der Pflanzqualität SU 14-16 und dauerhafte Erhaltung.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf folgender Parzelle umzusetzen:

Parzelle 60, Flur 1, Gemarkung Leiningen ca. 3.800 m<sup>2</sup>  
ca. 21 Obstbäume

Hinweis: Die Pflege ist in Anlehnung an das Förderprogramm "Umweltschonender Landbau" (FUL) II durchzuführen, d.h. die Flächen werden max. 2 x pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Bei einer Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres max. 1,0 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) zulässig.

Zusätzliche Biotopelemente wie Ansitzstangen für Greifvögel sind vorzusehen.

---

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 13 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB I. V. M. § 88 (1) ZIFFER 1 UND § 88 (6) LBauO)

#### 13.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 48°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.

#### 13.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

#### 13.3 EINDECKUNGSMATERIALIEN

Für die Dacheindeckung der Wohngebiete sind nur Dacheindeckungsmaterialien in Form von unglasierten Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer für die Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Dabei sind folgende Dachfarben zulässig:

Rottöne: Feuerrot (RAL 3000) bis Dunkelrot (RAL 3005)

Brauntöne: Nussbraun (RAL 8011) bis Schokoladenbraun (RAL 8017)

Grau-/Anthrazittöne: Quarzgrau (RAL 7039) bis Anthrazitgrau (RAL 7016)

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

### 14 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Auf den betroffenen Grundstücken sind pro Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

**15 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3  
UND (6) LBAUO)**

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u. ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und der Oberkante Straßenverkehrsfläche.

---

## C SONSTIGE HINWEISE

---

**Hinweis auf § 42 Grenzabstand von Einfriedungen (LNRG) und § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz:** Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben. Dies gilt nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespann oder Schlepper nicht in Betracht kommt. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben.

**Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

**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)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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

**Artenschutzrelevante Empfehlungen:** Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten sind vorzugsweise einheimische Laubgehölze zu verwenden.

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.).

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushaltes können Ersatzkasten für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

Bei Entdeckung geschützter Arten ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Amphibien, ist der Bodenabtrag nur außerhalb der Wintermonate (März bis Oktober) und somit außerhalb der Winterstarre der Tiere durchzuführen. Zufallsbeobachtungen während der Arbeiten sind bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

**Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung:**

Die Ortsgemeinde Leiningen weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/ Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, 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.

**Dachbegrünung:** Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Dachflächen von Garagen, Carports oder flach geneigten Dächern extensiv zu begrünen.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG).

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4 bis 5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vorgesehene Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

**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.

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

**Meldepflicht bei archäologischen Funden:** Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

**Telekommunikation:** Die Telekom hat mit Schreiben vom 17.07.2023 darauf hingewiesen, dass vorhandene Leitungen zu berücksichtigen sind.

**Geologiedatengesetz:** Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz hat mit Schreiben vom 21.07.2023 darauf hingewiesen, dass nach dem Geologiedatengesetz die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen ist. Für die Anzeige sowie spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp> zur Verfügung.

Ausgefertigt:

Leiningen, den .....

---

(Ortsbürgermeister)

---

## ANHANG 1 PFLANZENLISTE

---

### Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Rotbuche	Fagus sylvatica

### Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

### Regionale Obstsorten

#### Apfel

Krügers Dickstiel  
Gravensteiner  
Goldparmäne  
James Grieve  
Prinz Albrecht von Preußen  
Schöner von Herrenhut  
Dülmener Rosenapfel

#### Birne

Gellerts Butterbirne  
Gute Luise  
Köstliche aus Charneux  
Conference  
Madame Verté  
Frühe aus Trévoux

#### Kirsche

Braune Leberkirsche  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel  
Büttners rote Knorpelkirsche

#### Pflaume

Wangenheimer Frühzwetsche  
Zwetsche Hanita  
Mirabelle von Nancy  
Quillins Reneklode

## Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Frangulus alnus
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides