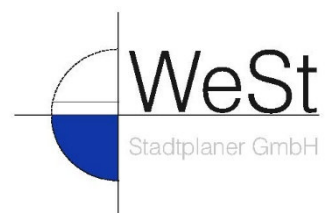


# 2024

## Bebauungsplan ‚Auf dem Hübel‘ der Ortsgemeinde Weidenbach

Begründung  
Vorentwurf  
August 2024





## Inhalt

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>4</b>
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
4.1	NUTZUNG	5
4.2	VERKEHR	6
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
6.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
6.2	VERKEHR	7
6.3	GRÜNORDNUNG	7
6.4	IMMISSIONSSCHUTZ	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
7.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	8
7.3	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
7.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
<b>8</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
10.1	WASSERVERSORGUNG	11
10.2	ABWASSER	11
10.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	12
10.4	STROMVERSORGUNG	12
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>12</b>
<b>D.</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>



**Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.**

**Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.**

**Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.**

---

## **1 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

Die Ortsgemeinde Weidenbach verfügt über keine gemeindeeigenen Grundstücke mehr und möchte deshalb den Bereich „Auf dem Hübel“, der bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt ist, entwickeln.

Nordöstlich befindet an der Straße „Auf dem Hübel“ bereits eine Baureihe, so dass die bauliche Entwicklung der gegenüberliegenden Seite sich anbietet. Es sind ca. 8 Baugrundstücke geplant, die großenteils über besagte Straße erschlossen werden. Die restlichen Grundstücke sind über die Straße „In der Hohl“ erschlossen. Damit ist eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes möglich. Die Abwasserentsorgung soll über einen Entsorgungstreifen im Südwesten der Grundstücke erfolgen, so dass kaum in die bestehenden Straßen baulich eingegriffen werden muss.

Auch dies trägt zu einer wirtschaftlichen Gesamterschließung bei.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortsgemeinde und weist eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,22 ha auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Rengen voranzutreiben sind die fehlenden Baumöglichkeiten in der Ortsgemeinde. Hier sind fast sämtliche Grundstücke bebaut.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt also dazu bei, dass in der Ortsgemeinde Weidenbach der vorhandene Wohnraum- und sonstige Bedarf kurzfristig befriedigt werden kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

---

## **2 LAGE IM RAUM**

---

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Weidenbach und überplant derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Geoportal RLP

Nordöstlich angrenzend befinden sich die Neubauten der Straße „Auf dem Hübel“. Südlich wird das Baugebiet durch eine hohe Böschung begrenzt. Das Gelände steigt von ca. 483 m nach Nordosten auf ca. 495 m um rund 17 % an. Die Ackerzahl liegt zwischen 20 und 60.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

---

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

#### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### **Raum + Monitor**

Der Bedarf an Wohnbauflächen bis 2040 in der Ortsgemeinde liegt bei 0,63 ha. Hier wird von einer Einwohnerzahl von 257 (Stand 2022) und einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen. In der Ortsgemeinde sind laut Raum + Monitor 0,92 ha Außenpotential vorhanden. Hierzu gehören auch die vorliegenden Bauflächen. Baulücken und Innenpotentiale summieren sich auf 2,18 ha. Die Ortsgemeinde hat sich intensiv um die Mobilisierung der Baulücken bemüht. Diese Flächen werden allerdings von den Privateigentümern vorgehalten. Durch vorliegende

Planung werden 0,76 ha neue Wohnbauflächen erschlossen. Dies entspricht in etwa dem errechneten Bedarf. Die Ortsgemeinde wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung sich intensiv mit den Bauflächendarstellungen beschäftigen und eventuell Flächen aus den Darstellungen herausnehmen.

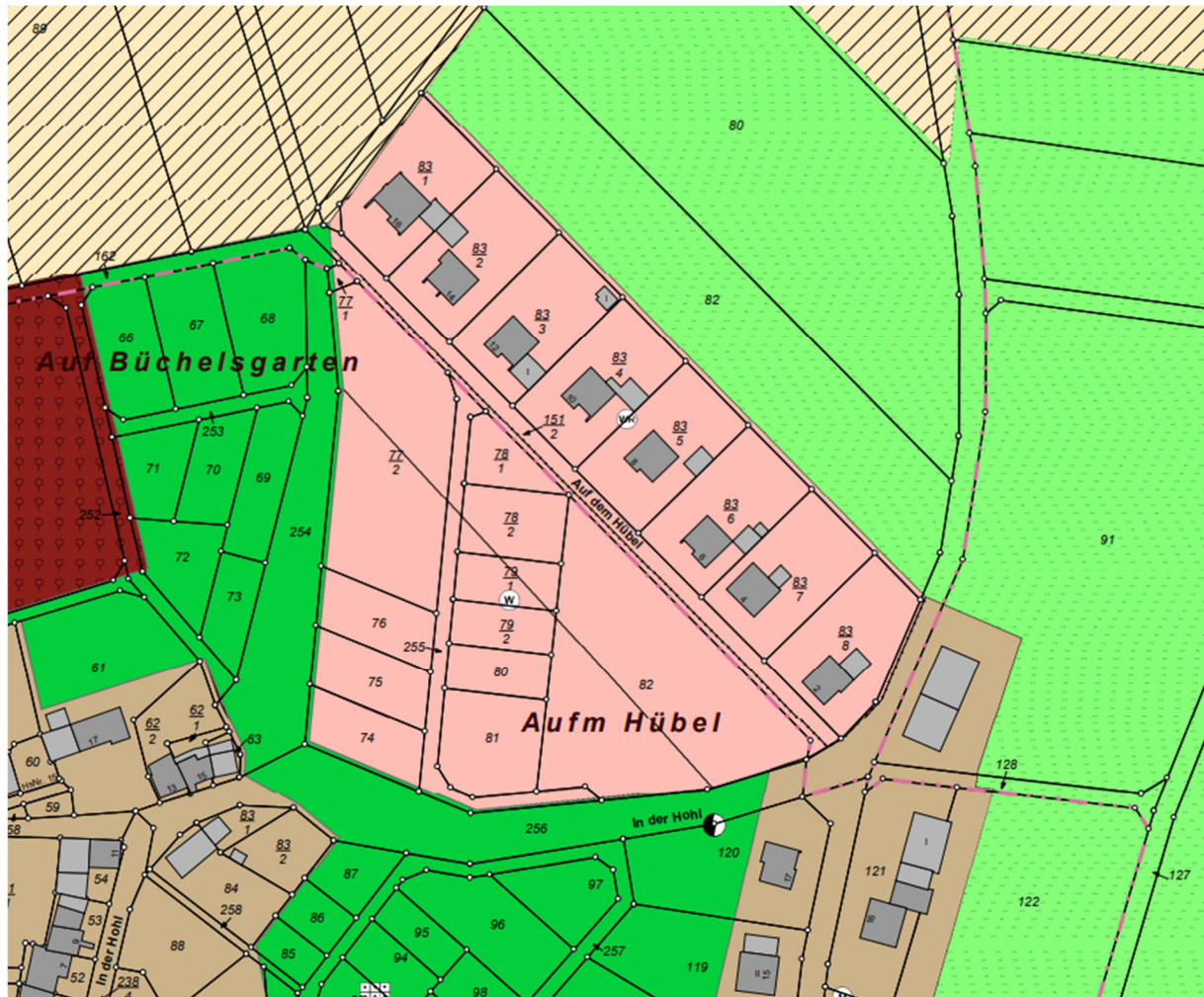


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt

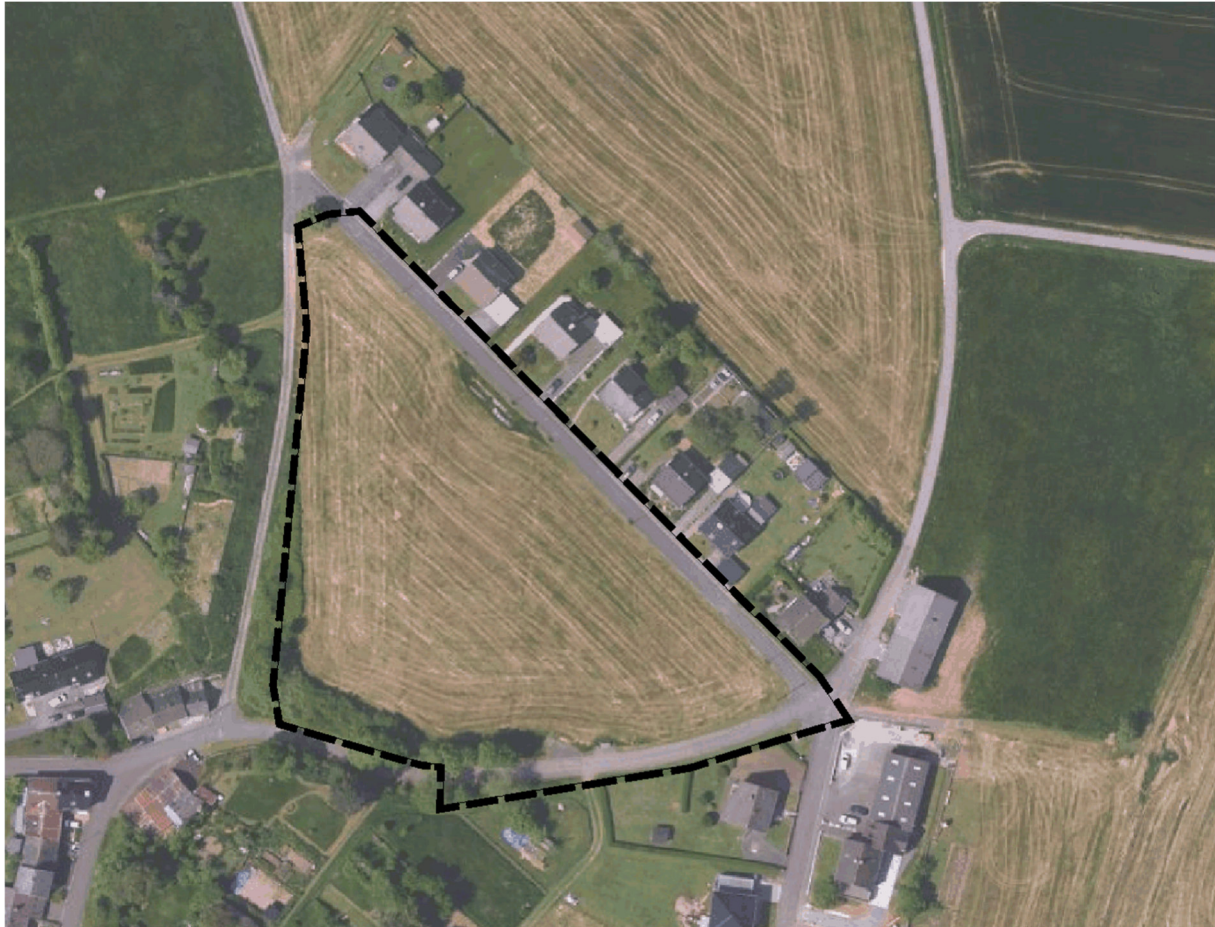


Abbildung 3: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

#### 4.2 VERKEHR

Die äußere Erschließung ist über die Straße „In der Hohl“ geplant.

---

### 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (800 – 950 m<sup>2</sup>),
- Einbindung in das Ortsbild, insbesondere Berücksichtigung der Topographie,
- Funktionsgerechter Ausbau der Infrastruktur ohne großen Eingriffe in die vorhandenen Straßen,



---

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet.

Dieses wurde im Rat der Ortsgemeinde zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung der vorliegenden Planung entschieden. Das Modell sieht die Entstehung von ca. 8 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 800 und 950 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Bebauung soll im Allgemeinen Wohngebiet in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich der nordöstlich angrenzenden Bauzeile, vermitteln.

### 6.2 VERKEHR

Die neuen Baugrundstücke werden über die bestehenden Straßen „Auf dem Hübel“ und „In der Hohl“ an den überörtlichen Verkehr angebunden.

### 6.3 GRÜNORDNUNG

#### *Zielvorstellungen im Baugebiet*

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen im Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Höherwertige Biotope werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehene innere Durchgrünung kommt es zu einem verträglichen Umgang mit den Schutzgütern und gleichzeitig zu einer nicht störenden Einbindung in das Ortsbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.



---

## 7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

Insgesamt ist somit ein Neubaugebiet entsprechend dem Bedarf in einer offenen gelockerten Bauweise mit einem für Weidenbach und das Plangebiet angepassten städtebaulichen Mischung an Nutzungen geplant.

### 7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

#### Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,50 m nicht überschreiten. Maßgebend ist für den **Teilbereich WA 1** die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Maßgebend ist für den **Teilbereich WA 2** die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes.





Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m im Teilbereich WA 1 bzw. 5,5 m im Teilbereich WA 2 erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus Ortsgemeindegestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus gestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### **Bauweise**

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für Neubaugebiete in der Ortsgemeinde untypisch ist.

## **7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 800 und 950 m<sup>2</sup> variieren.



In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherrn und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschosflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

#### **7.4 MINDESTGRÖßEN DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

#### **7.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 630 und 750 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

#### **7.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich



um eine Stichstraße handelt ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

---

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Im Plangebiet wird den künftigen Bauherren ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen für Einfriedungen und die Zahl der Stellplätze.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben.

---

## **9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

Durch vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 1)
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs -und Lagerflächen Maßnahme (M2)
- Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 3) (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
- Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Glatthaferwiese (Kompensationsmaßnahme K1)

Sämtliche landespflegerischen Maßnahmen sind binnen eines Jahres nach Abschluss der Infrastrukturarbeiten umzusetzen.

---

## **10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **10.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### **10.2 ABWASSER**

Das Schmutzwasser soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes entsorgt werden. Dabei wurde ein Entsorgungstreifen südlich der Baugrundstücke an der Straße „Auf dem Hübel“ festgesetzt in dem der Kanal verlaufen soll.



### 10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die sonstige Infrastrukturplanung vertiefend geplant und dann in den Bebauungsplan integriert. Der Bebauungsplan sieht hierzu bereits eine schematische Darstellung eines Regenrückhaltebeckens vor.

### 10.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

## 11 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung wird auf freiwilliger Basis durchgeführt. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

### Pflanzliste

<b>Gehölze für wechselfeuchte bis feuchte Standorte</b>		<b>Sträucher</b>	
<b>Bäume</b>	<i>Quercus robur</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Stieleiche	<i>Carpinus betulus</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hainbuche	<i>Salix alba</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Silberweide	<i>Salix fragilis</i>	Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Bruchweide	<i>Alnus glutinosa</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzerle	<i>Fraxinus excelsior</i>	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Gemeine Esche		Ohrweide	<i>Salix cinerea</i>
<b>Gehölze für mittlere / frische Standorte</b>		<b>Sträucher</b>	
<b>Bäume</b>			
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Bergahorn	<i>pseudoplatanus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Salweide	<i>Salix caprea</i>
		Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
<b>Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)</b>			
<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume



Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Reneklude
<b>Standortgerechte Arten der Uferstauden und Feuchtwiesen</b>			
<b>Hochstauden, Leguminosen und Kräuter (30 % – 50 %)</b>			
Achillea millefolium	Gewöhnliche Scharfgarbe	Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe	Chaerophyllum bulbosum	Knolliger Kälberkropf
Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel	Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz	Centaurea cyanus	Kornblume
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	Cirsium oleraceum	Kohl-Kratzdistel
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut	Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Betonica officinalis	Heilziest	Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Bistorta officinalis	Schlangenknoterich	Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Eupatorium cannabinum	Gewöhnlicher Wasserdost	Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß	Lotus pedunculatus	Sumpfschotenklee / Sumpf-Hornklee
Galium album	Weißes-Labkraut	Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Galium palustre	Sumpf-Labkraut	Lycopus europaeus	Ufer-Wolfstrapp
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel	Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz	Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich
Hypericum tetrapterum	Geflügeltes Johanniskraut	Mentha longifolia	Ross-Minze
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie	Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	Scrophularia nodosa	Knoten-Braunwurz
Scrophularia umbrosa	Flügel-Braunwurz	Scutellaria galericulata	Sumpf-Helmkraut
Selinum carvifolia	Kümmel-Silge	Silene dioica	Rote Lichtnelke
Stachys palustris	Sumpf-Ziest	Stellaria graminea	Gras-Sternmiere
Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiss	Valeriana officinalis	Echter Baldrian
Veronica beccabunga	Bachbungen-Ehrenpreis	Vicia cracca	Vogel-Wicke
<b>Gräser (50 % – 70 %)</b>			
Agrostis capillaris Agrostis gigantea	Riesen-Straußgras	Alopecurus geniculatus	Knick- Fuchsschwanz
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Cynosurus cristatus	Kammgras	Carex pendula	Hänge-Segge
Carex vulpina	Fuchs-Segge	Festuca arundinacea	Rohrschwengel
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmiele	Festuca pratensis	Wiesenschwengel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	Juncus conglomeratus	Knäuelbinse
Juncus effusus	Flatterbinse	Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Molinia caerulea	Gewöhnliches Pfeifengras	Lolium perenne	Deutsches Weidelgras



Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras	Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	Poa trivialis	Gewöhnliche Rispe
Poa palustris	Sumpf-Rispengras	Trisetum flavescens	Goldhafer
Scirpus sylvaticus	Waldsimse		
Regiosaatgutmischung Herkunftsregionen / Ursprungsgebiete (HR / UG) 7 – Rheinisches Bergland nach RegioZert®			
Saatstärke: 3 - 5 g/m <sup>2</sup> ; in Böschungslagen bis 7 g/m <sup>2</sup> + zusätzlich Ammensaat von 2 g/m <sup>2</sup>			

## D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.  
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Ortsgemeindestraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Weidenbach und Trier-Saarburg sowie die Ortsgemeinde Trier



- ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
  9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
  10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
  11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

Weidenbach, den \_\_\_\_\_, 2024  
Ortsgemeinde Weidenbach

Herbert Etzig  
Ortsbürgermeister



## **ANHANG**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan ‚Auf dem Klee – 1. Erweiterung‘ der Ortsgemeinde Weidenbach**

#### *Ziel der Bebauungsplanaufstellung*

Die Ortsgemeinde Weidenbach beabsichtigt die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Hierzu soll in dem Bereich „Auf dem Hübel“, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Siedlungsflächen und weist eine Fläche von insgesamt ca. 1,22 ha auf.

Die Größe des Baugebietes ermöglicht den Bau von ca. 8 Wohngebäuden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die Ortsgemeinde selbst Eigentümer der Flächen ist.

Im Zuge der Fortentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung soll vorrangig eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die, gemessen an der verfügbaren Grundstücksfläche, einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leistet. Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Baucharakter vermitteln.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Weidenbach hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hübel“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.