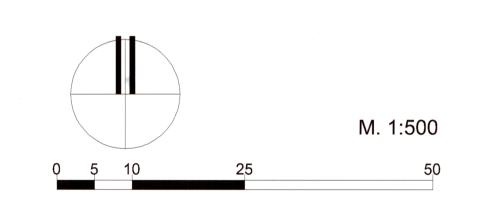
# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen Teilgebiet "Zummethöhe -1. Erweiterung"





Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

## RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850), insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBi. I S. 132),
- zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBI, S. 303) Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO). Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBI. S. 36), zuletzt geändert
- durch Art. 65 EuroAnpG vom 06.02.2001 (GVBI. S. 29), insbesondere die §§ 3, 5, 5a, 6 und 17. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBI. I S. 3830), insbesondere der § 50.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBI. I S. 3245). durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBI. S. 303).

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen

ebauungsplans werden bekundet.

nhalte dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich

Der Gemeinderat hat am ..... 07, 11, 2000 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBI. 1991, S. 11), zuletzt geändert Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), insbesondere die §§ 18 ff. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung om 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch EuroAnpG vom 06.02.2001 (GVBI. S. 29). Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV - vom 12.06.1990 (BGBI. S. 1036). Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 19.04.1994 (BGBI. I S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.10.2002 (BGBI. I S. 4015). Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBI. S. 29). Erörterung gegeben wurde. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBI. S.159), zuletzt geändert am 06.02.2001, insbesondere die §§ 3,4,5 und 13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 05.09.2001 (BGBI. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBI. I S. 1914) LUNG Leiwen Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestetzung hat mit der Begründung gem. §3(2) BauGB auf die auer eines Monats in der Zeit om 31. 03. 2003 bis 02. 05. 2003 am 29. 07. 2003 u jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer den Bebauungsplan gem. §24 der Gemeindeordnung von er Auslegung wurden Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 02.04.1998 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragener m 21, 03, 2003 Änderungen als Satzung nit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenker nd Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht BESCHLOSSEN ( C.-P. Feller, Ortsbürgermeister AUSFERTIGUNG Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

Vermessungs- und Katasteramt Trier

Vermessungs- und Katasteramt Trier

gem. §2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes

Am .....17. 02. 2003 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. §3(2) BauGB beschlossen, nachdem gem. §4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden

und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind sowie gem. §3(1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und 18.07. 2003

Der Beschluß des Gemeinderates

vom 29. 07. 2003 ist am 12. 09. 2003

gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienst-

C.-P. Feller, Ortsbürgermeiste

RECHTSVERBINDLICH 1/0

stunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Übersichtsplan M. 1:10000, Vergrößerung aus der Top.-Karte 1:25000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Dorfgebiet (eingeschränkt) gem. Text

Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Grundfläche als Höchstmaß (Absolutwert je Grundstück in qm)

FFOK EG (Absoluthöhe in m ü NN) als Mindest- und Höchstmaß

Traufhöhe (Relativhöhe in m) als Höchstmaß gem. Text

Firsthöhe (Relativhöhe in m) als Höchstmaß gem. Text

offene Bauweise, nur Einzelhausbebauung zulässig

Straßenverkehrsflächen (Übernahme des faktischen Bestandes)

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

\_\_ \_ \_ Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen gem. Text

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Straßenbegrenzungslinie

◆ ◆ ◆ Hauptwasserleitung (Schutzzone gem. Text)

1 kV-Freileitung (ohne Schutzzone)

von Boden. Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

---- Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

#### **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)
- 1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) werden die in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
  - a) Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
    - Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sonstige Wohngebäude
    - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) Unzulässig sind · Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden
    - Nutzgärten

sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen § 5 (2) Ziff. 2, 5, 7-9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
- c) Unzulässig sind · Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Ziff. 2 BauNVO § 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der zulässigen Grundfläche (GR) bestimmt durch die EG-Höhen sowie das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Aussenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlussprofil. Bezugsebene für First- und Traufhöhe ist die faktisch ausgeführte EG-Höhe. Auch bei Pultdächern gilt die Oberkannte Dachabschlussprofil als Firsthöhe. GR-Überschreitungen gem. §19(4) Satz 2 BauNVO bleiben unberührt.

3. Die festgesetzten Baugrenzen sind mit dem Hauptbaukörper zwingend einzuhalten. Garagen und sonstige Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind ausnahmsweise auch in der Fläche zwischen Baufenster und Straße zulässig, ansonsten unzulässig.

#### II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Mauern sind nur als Stützmauern (zur Absicherung des Geländes) ab einem Abstand von 1.5m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stützmauern über 1m Höhe sind nur als Natursteinmauern oder vollflächig begrünte Mauern zulässig. Zur Überwindung von Höhendifferenzen von über 1,5m sind nur gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2.0m statthaft.

2. Als Dach sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 - 48° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 16 - 24° (Pultneigung gleichgerichtet zur Hangneigung) zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in schiefergrau oder anthrazit gem. RAL-Tönen 7015, 7016 oder 7021 zulässig. Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten. Der giebelseitige Dachüberstand darf 10cm nicht überschreiten, der traufseitige Dachüberstand

3. Zulässig sind nur verputzte Wandflächen in gedeckter Farbgebung mit einem Hellbezugswert unter 50. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, jedoch nicht mit spiegelnden Oberflächen, Fliesen, Kunststoff, Blech oder Eternit. Holzhäuser als Holzblockhäuser sind ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch mit breiten Ecküberblattungen oder in Form von Natur stammhäusern.

#### 4. Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen

6. Je Wohneinheit sind auf dem privaten Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. § 88 (1) Ziff. 8 LBauO

- III. Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB)
- 1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß für den Bauflächenanteil

festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.

- 2. Die Begrünung des Bauflächenanteils hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 500 m² ausgewiesener Baufläche zzgl. • 1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung / Überdachung. Die Anpflanzung hat mindestens hälftig talseitig des Gebäudes zu erfolgen.
- 3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:
- A) Bäume Acer campestre Spitzahorn Acer platanoides Acer pseudoplatanus Bergahorn Aesculus hippocastanum Roßkastanie
- Carpinus betulus Hainbuche Walnuß Juglans regia Süßkirsche Prunus avium Quercus robur Stieleiche

Sorbus aria

Vogelbeere Sorbus aucuparia Obsthochstämme Prunus, Pyrus, Malus Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 12/14 cm,

Mehlbeere

bei Obst auch StU 8/10 cm B) Sträucher (für private Grundstücke) Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Crataegus monogyna Weißdorn Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Alpenjohannisbeere Ribes alpinum Hundsrose Rosa canina Viburnum lantana Wolliger Schneeball Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher

C) Sträucher (für E-Flächen) Cornus sanguinea Hartriegel Weißdorn Crataegus monogyna Ginster Cytisus scoparius Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehdorn Prunus spinosa Rosa canina Rosa rubrifolia Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher

und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

4. Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen sind mindestens auf 2/3 der Fläche durch Rodung der aufstehenden Fichten und Anpflanzung von Laubgehölzen zu einem Laubmischwald umzuwandeln und auf Dauer zu erhalten. Die übrige Fläche kann einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

5. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1, E1') sind von Koniferen und Weichhölzern zu roden und statt dessen auf etwa der Hälfte der Fläche mit Gruppen aus silikatholden Sträuchern gem. Liste C zu bepflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind turnusmäßig zu entbuschen.

6. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau-

7. Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Solitärgehölze zulässig. Flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen

(§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und §§ 135 a-c BauGB)

1. Die Retentions- und Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen. Festgesetzte Bepflanzungen bzw. landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken sind in der auf den Satzungsbeschluß folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

3. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. E1, E1 und zur externen Kompensation sind allen Bauflächen zugeordnet. Aufgrund der Festsetzung gleicher Grundflächen ist allen Baugrundstücken der gleiche Anteil zuzuordnen.

#### V. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) 11, 12, 13 BauGB)

- 1. Für die durch Planzeichnung festgesetzte Trasse für eine Hauptwasserleitung ist eine 1m breite Schutzzone nach einschlägigen Vorschriften der VG-Werke einzuhalten.
- 2. Über sowie beidseitig der Telekommunikationsanlagen dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG keine Maßnahmen vorgenommen werden, durch die die Anlagen gefährdet oder beschädigt werden könnten.

### HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

sind zwingend einzuhalten.

- 1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Baugrunduntersuchungen bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Gleiches gilt für die Sicherung notwendiger Böschungen von Baugruben insbesondere gegenüber Witterungseinflüssen.
- 3. Die im Zuge des Straßenausbaus entstandenen Böschungen stellen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Abgrabung für die Bebauung. Eine Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
- 4. Die Garagen sollten als Kellergaragen ausgebildet und in den Hauptbaukörper integriert werden. Im übrigen gilt Festsetzung I/3.
- 5. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen komplett auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ergänzend ist eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung zulässig: ein Einbau von Zisternen wird empfohlen.
- 6. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
- 7. Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden hat die Rechtsprechung auf der Grundlage von §3 (1) LBauO Mindestabstände zwischen Bebauung und Waldrand gefordert und entwickelt. Diese Mindestabstände betragen aus forstlicher Sicht für die 3 ostwärtigen Häuser 25 m, für die 3 westwärtigen Häuser 30 m. Diese Mindestabstände
- 8. Auf Basis von §24 LWaldG sind auf den Grundstücken außerhalb der Wohnhäuser keine Feuerstellen zulässig.
- 9. Bodengefüge und Makroporensystem sind sehr empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen bzw. Störungen des Bodengefüges durch Befahren oder Lagertätigkeit. Bei der Anlage der Versickerungsmulden ist mit erhöhtem technischem Aufwand zu rechnen.

endgültige Planfassung gem. Satzungsbeschluss vom 29.07.2003 Auszug aus der Flurkarte Stand: November 2000 Gemarkung: Leiwen Flur: 18, 19 Katasteramt: Trier Zur Verfügung gestellt durch: VGV Schweich

Geländeaufmaß: Büro Hannemann, Trier Montage der Planurkunde: Helmut Ernst

000 LandschaftsArchitekt BDLA/IAKS Trier