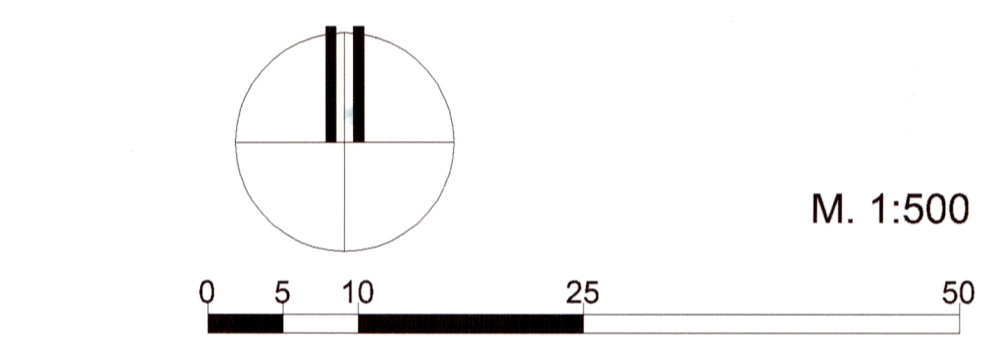
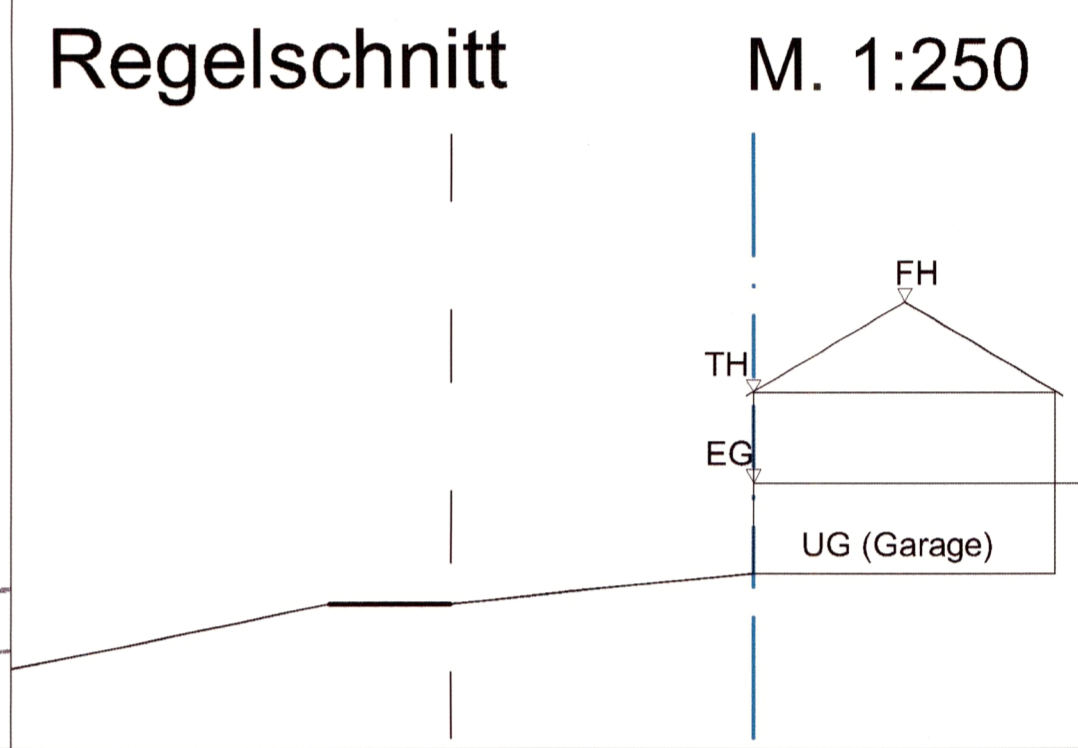


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwien Teilgebiet "Zummethöhe -1. Erweiterung"



Wichtig:
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

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

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umleitung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Überlegung gem. § 13 (2) BauGB erhoben.

Der Gemeinderat hat am ... 07. 11. 2000 ...

Am ... 17. 02. 2003 wurde dieser Bebauungsplan an der Öffentlichkeit ausgestellt und wurde öffentlich zur Einsichtnahme in dem Sinne des § 10 (1) 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 Planung beteiligt worden sind, sowie gem. § 11 (1) BauGB den Bürgerinnen und Bürgern zur Auslegung und Erörterung gestellt wurde.

AUSFERTIGUNG

Die ortsbaurechtliche Bebauungsplanung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB erarbeitet.

Der Gemeinderat hat am ... 07. 11. 2000 ...

Am ... 17. 02. 2003 wurde dieser Bebauungsplan an der Öffentlichkeit ausgestellt und wurde öffentlich zur Einsichtnahme in dem Sinne des § 10 (1) 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 Planung beteiligt worden sind, sowie gem. § 11 (1) BauGB den Bürgerinnen und Bürgern zur Auslegung und Erörterung gestellt wurde.

RECHTSVERBINDLICH

Der Bescheid des Gemeinderates vom ... 07. 11. 2000 ...

Am ... 17. 02. 2003 wurde dieser Bebauungsplan an der Öffentlichkeit ausgestellt und wurde öffentlich zur Einsichtnahme in dem Sinne des § 10 (1) 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 Planung beteiligt worden sind, sowie gem. § 11 (1) BauGB den Bürgerinnen und Bürgern zur Auslegung und Erörterung gestellt wurde.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - MD Dorfgebiet (eingeschränkt) gem. Text
 - 2 Wo Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR = Grundfläche als Höchstmaß (Absolutwert je Grundstück in qm)
 - EG = FFOK EG (Absoluthöhe in m ü NN) als Mindest- und Höchstmaß
 - TH = Traufhöhe (Relativhöhe in m) als Höchstmaß gem. Text
 - FH = Firsthöhe (Relativhöhe in m) als Höchstmaß gem. Text
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise, nur Einzelhausbebauung zulässig
 - Baugrenzen
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (Übernahme des faktischen Bestandes)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - 1 KV-Freileitung (ohne Schutzzone)
 - Hauptwasserleitung (Schutzzone gem. Text)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen gem. Text
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Zulässig sind
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten
 - sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Unzulässig sind
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**
 - Mauern sind nur als Stützmauern (zur Absicherung des Geländes) ab einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stützmauern über 1 m Höhe sind nur als Natursteinmauern oder vollständig begrünte Mauern zulässig. Zur Überwindung von Höhendifferenzen von über 1,5 m sind nur gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,0 m statthaft.
 - 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 Dachneigung ist nur in schiefergrau oder anthrazit gem. RAL-Tönen 7015, 7016 oder 7021 zulässig. Zulässig sind nur Stängelbauweise mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenposten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten; der Abstand der Giebeln vom Giebel darf ihre Höhe nicht überschreiten. Der giebelseitige Dachüberstand darf 10 cm nicht überschreiten, der traufseitige Dachüberstand 30 cm.
 - Zulässig sind nur verputzte Wandflächen in gedeckter Farbgebung mit einem Hellbezugswert unter 50. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, jedoch nicht mit spiegelfenden Oberflächen, Fliesen, Kunststoff, Blech oder Eternit. Holzhäuser als Holzblockhäuser sind ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch mit breiten Eckverblättern oder in Form von Natur stammhäusern.
 - Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Die Vorgärten wohnlich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
 - Je Wohneinheit sind auf dem privaten Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. § 88 (1) Ziff. 8 LBauO

- Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB)**
 - Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß für den Baulflächenanteil festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.
 - Die Begrünung des Baulflächenanteils 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 teilweise des Gebäudes zu erfolgen.
 - Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:
 - A) Bäume
 - Acer campestre Feldahorn
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Aesculus hippocastanum Roßkastanie
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Juglans regia Walnuß
 - Prunus avium Süßkirsche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Sorbus aria Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Prunus, Pyrus, Malus Obstgehölze
 - Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämmen StU 12/14 cm, bei Obst auch StU 8/10 cm
 - B) Sträucher (für private Grundstücke)
 - Cornus sanguinea Hartrieel
 - Corylus avellana Hasel
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Eytunium europaeus Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
 - Rosa canina Hundrose
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher
 - C) Sträucher (für E-Flächen)
 - Cornus sanguinea Hartrieel
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Cytisus scoparius Ginster
 - Eytunium europaeus Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehdorn
 - Rosa canina Hundrose
 - Rosa rubrifolia Hechtrose
 - Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher
- 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.
- 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 silikatholenden Sträuchern gem. Liste C zu bepflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind turmumgängig zu entbuschen.
- Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
- Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Solitärgehölze zulässig. Flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

- Umsetzung und Zuordnung landesplanerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BnatSchG i.V.m. § 9 (1a) und §§ 135 a-c BauGB)**
 - Die Retentions- und Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
 - Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen. Festgesetzte Bepflanzungen bzw. landesplanerische Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
 - 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.
- Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) 11, 12, 13 BauGB)**
 - Für die durch Planzeichnung festgesetzte Trasse für eine Hauptwasserleitung ist eine 1m breite Schutzzone nach einschlägigen Vorschriften für die VG-Werke einzuhalten.
 - 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
- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB), DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
 - 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.
 - Die im Zuge des Straßenausbaus entstandenen Böschungen stellen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angliederung erfolgt im Zuge der Abgrabung für die Bebauung. Eine Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
 - Die Garagen sollten als Kellergaragen ausgebildet und in den Hauptbaukörper integriert werden. Im übrigen gilt Festsetzung I/3.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen komplett auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und primär breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern. Ergänzend ist eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung zulässig; ein Einbau von Zisternen wird empfohlen.
 - 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.
 - 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 sind zwingend einzuhalten.
 - Auf Basis von § 24 LBauO sind auf den Grundstücken außerhalb der Wohnhäuser keine Feuerstellen zulässig.
 - Bodengefüge und Makroporensystem sind sehr empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen bzw. Störungen des Bodengefüges durch Befahren oder Lagerfähigkeit. Bei der Anlage der Versickerungsmulden ist mit erhöhtem technischem Aufwand zu rechnen.

Übersichtsplan M. 1:10000, Vergrößerung aus der Top.-Karte 1:25000



endgültige Planfassung
gem. Satzungsbeschluss vom 29.07.2003

Auszug aus der Flurkarte
Stand: November 2003
Opferung: Leiwien
Flur: 16, 19
Katasterart: Trier

Zur Verfügung gestellt durch: VÖV Schwarz

Geländeaufmaß: Büro Hannemann, Trier

Montage der Planurkunde:
Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BUNDEKAMMER Trier