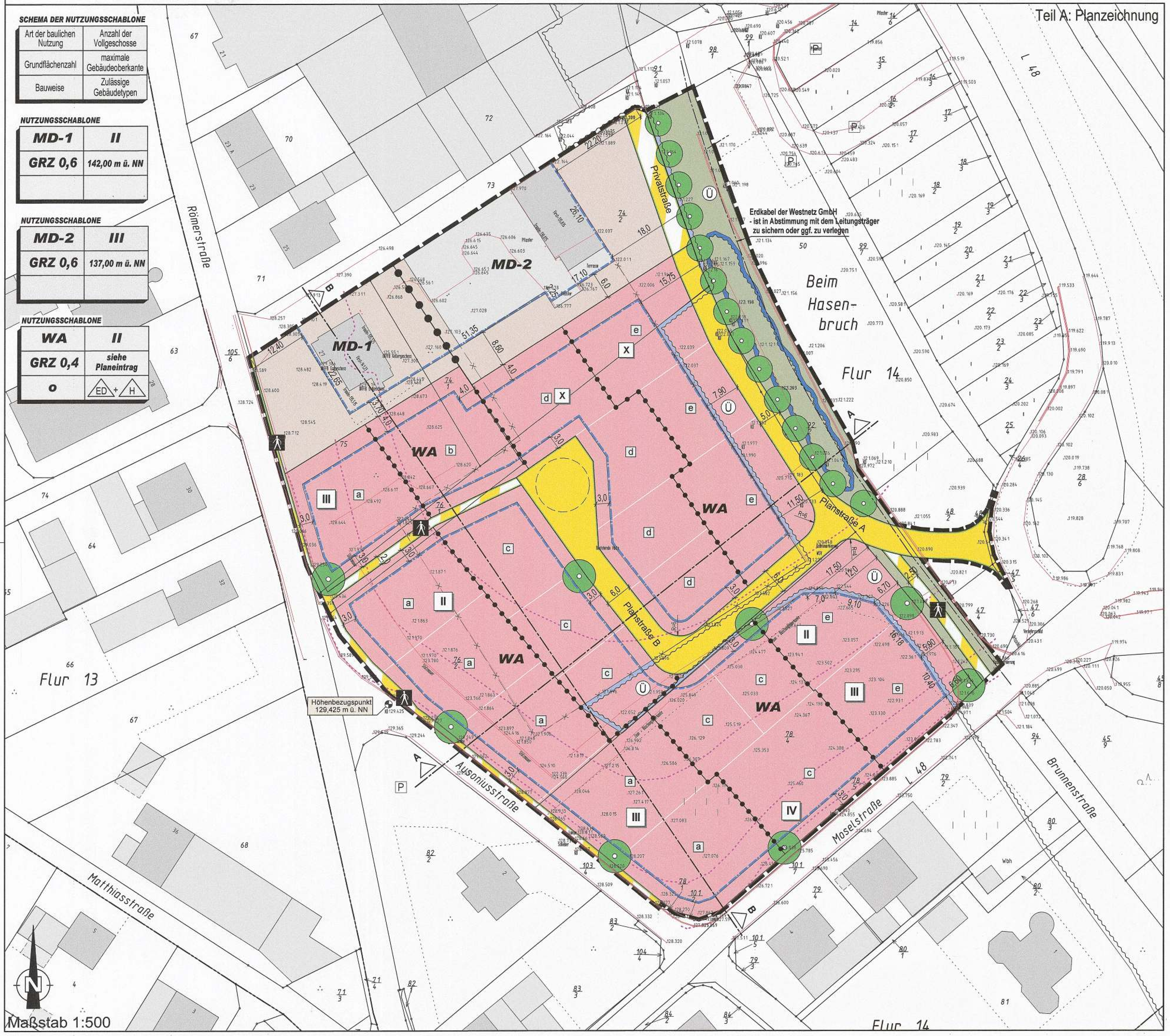
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen, Teilgebiet "Moselstraße"

Teil A: Planzeichnung



Städtebauliches Konzept (nicht rechtsverbindlich)

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 109 des Gesetzes vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt in Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154).
10. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01. August 1977 (GVBl. S.273), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).

Der Gemeinderat Leiwen hat am 09.04.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.04.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Leiwen, den 28.04.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.05.2013 bis 05.06.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.04.2013 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiwen, den 08.06.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 24.07.2013 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Leiwen, den 26.07.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

Aufgrund erforderlicher Änderungen der Planung erfolgte eine erneute öffentliche Auslage des Planentwurfs. Die 2. Offenlage fand im Zeitraum vom 30.09.2013 bis 29.10.2013 statt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.2013 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die 2. öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiwen, den 03.11.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

Der Gemeinderat hat die im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung eingereichten erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in seiner Sitzung am 11.12.2013 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Leiwen, den 15.12.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

Der Gemeinderat Leiwen hat am 11.12.2013 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Leiwen, den 15.12.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Leiwen, den 15.12.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 11.12.2013 ist am 20.12.2013 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Leiwen, den 23.12.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach §44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden.
Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Leiwen, den 23.12.2013
Der Ortsbürgermeister, Claus-Peter Feller

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

A) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Dorfgebiet (MD)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

allgemeines Wohngebiet (WA)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ (siehe Planzeichnung) resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen i.S.v. § 14 BauNVO bis 50 v. H. überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Oberkante (OK)

(Siehe Nutzungsschablone und Kennbuchstabe)

Die jeweiligen Werte sind als Maximalwerte zu verstehen und dürfen nicht überschritten werden.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

Bereiche mit dem Kennbuchstaben „a“ im eckigen Rahmen

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante eine Höhe von 138,50 m ü. NN. nicht überschreiten. Auf die Festsetzung unter Ziffer 3.2 wird verwiesen.

Bereiche mit dem Kennbuchstaben „b“ im eckigen Rahmen

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante eine Höhe von 137,00 m ü. NN. nicht überschreiten. Auf die Festsetzung unter Ziffer 3.2 wird verwiesen.

Bereiche mit dem Kennbuchstaben „c“ im eckigen Rahmen

Auf den mit dem Kennbuchstaben „c“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante eine Höhe von 136,00 m ü. NN. nicht überschreiten. Auf die Festsetzung unter Ziffer 3.2 wird verwiesen.

Bereiche mit dem Kennbuchstaben „d“ im eckigen Rahmen

Auf den mit dem Kennbuchstaben „d“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante eine Höhe von 135,00 m ü. NN. nicht überschreiten. Auf die Festsetzung unter Ziffer 3.2 wird verwiesen.

Bereiche mit dem Kennbuchstaben „e“ im eckigen Rahmen

Auf den mit dem Kennbuchstaben „e“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante eine Höhe von 134,50 m ü. NN. nicht überschreiten. Auf die Festsetzung unter Ziffer 3.2 wird verwiesen.

3.2 Maximal sichtbare Wandhöhe auf der Talseite

Die Wandhöhen zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude darf an keinem Fassadenabschnitt das für den jeweiligen Bereich festgesetzte Maß überschreiten. Giebelflächen sind nicht mitzurechnen. Für diese gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ausgenommen von der Festsetzung ist der Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen.
Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

Bereiche mit dem Kennbuchstaben „a“, „b“ und „c“ im eckigen Rahmen

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ „b“ oder „c“ versehenen Grundstücken darf die sichtbare Wandhöhe ein Maß von 8,50 m an keinem Fassadenabschnitt überschreiten.

Bereiche mit dem Kennbuchstaben „d“ und „e“ im eckigen Rahmen

Auf den mit dem Kennbuchstaben „d“ oder „e“ versehenen Grundstücken darf die sichtbare Wandhöhe ein Maß von 7,50 m an keinem Fassadenabschnitt überschreiten.

C) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

D) Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E) Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen bzw. Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

F) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

G) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den festgesetzten Wohngebieten die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fenster an von Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum betroffenen Fassaden verfügen, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Aufgrund der geringen Abstände zwischen dem geplanten Dorfgebiet und den nächstgelegenen Baufenstern des geplanten Wohngebiets können Gewerbelärmkonflikte nicht ausgeschlossen werden. Zur Verminderung des Konfliktpotentials sind die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den geplanten Wohngebäuden der nördlichsten Baureihe im allgemeinen Wohngebiet – Grundstücke, die mit dem Kennbuchstaben „X“ gekennzeichnet sind - so anzuordnen, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an den Nordfassaden belüftet werden. Freisitze und Außenwohnbereiche sind an den dem Dorfgebiet abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

H) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1. Befestigungsarten

Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Parkplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies zu befestigen.

2. Baumpflanzungen

Auf den in der Planurkunde dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die geplanten Baumstandorte können – sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen – um bis zu 10,0 m verschoben werden. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

3. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 300 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbäume laut Planzeichnung können angerechnet werden. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) der privaten Baugrundstücke und der Straßenflächen ist grundsätzlich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zurückzuhalten und schadlos zu versickern. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist eine Menge von 50 l/m² befestigter Fläche (Dachflächen, Hof- und Wegeflächen) auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Die Rückhaltung hat über flache grasbewachsene Mulden, Teiche, Rigolen oder Versickerungsretentionszisternen zu erfolgen. Die Rückhaltesysteme können zusätzlich einen Notüberlauf in das öffentliche Regenwasserableitesystem erhalten, der jedoch erst bei Vollfüllung des privaten Rückhaltesystems anspringen darf.
Das erforderliche Rückhaltevolumen ist satzungsgemäß gegenüber dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Schweich mit der Vorlage des Entwässerungskonzepts im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z. B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gem. WHG § 55 (2) unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.

5. Behandlung Grundwasser

Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten über den grundwasserleitenden Bodenschichten vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

I) Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung sind nur in dunkler Färbung - entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) oder RAL 9011 (Graphitschwarz) - zulässig.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser innerhalb einer Hausgruppe müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.

Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig. Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.

J) Gestaltung der Außenwände

Holzhäuser in voll sichtbarer Rundstammholzbauweise sowie Fassaden vollflächig in hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

K) Gestaltung der Freiflächen/Grundstückseinfriedungen

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

L) Anzahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzliste

Bäume [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang];

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Regionale Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge)

2. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18300 und 18915.

3. Nachbarrechtsgesetz

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

4. Altlasten/Bodenbelastungen

Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes wurde eine orientierende Bodenuntersuchung im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, der bisher weinbaulich genutzt wurde, zum Thema Schadstoffe vom Büro für Umweltplanung, Mertesdorf durchgeführt. Mit folgendem Ergebnis:
Eine Belastung des Bodens im o.g. Bereich mit PAK, möglicherweise verursacht durch Teeröle zur Imprägnierung von Weinbergspfählen liegt vor. Eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) besteht nach den Prüfwerten der BBodSchV jedoch nicht. Es besteht eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze für den Schadstoffparameter PAK. Auf einen Anbau von Nutzpflanzen zum Verzehr ist bei solchen Schadstoffgehalten zu verzichten, sofern der Oberboden bis zu einer Tiefe von 30 cm in den betroffenen Bereichen nicht ausgetauscht wird. Bei der Erschließung ist der belastete Boden insbesondere der Teilfläche T 2.1 (0-30 cm) abzuschieben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Weiterführende Hinweise und Untersuchungsergebnisse sind der „orientierenden Bodenuntersuchung weinbaulich genutzter Flächen“, des Büros für Umweltplanung, Mertesdorf vom 12.09.2013 zu entnehmen.

5. Radon

Eine Reihe bautypenspezifischer Faktoren haben einen wichtigen Einfluss auf die tatsächliche Radonbelastung im Gebäude. Daher sollten die Außenwände von Kellern sowie die Durchdringung von Mauern / Bodenplatten immer sorgfältig abzudichten. Unterkellerte Gebäude sollten durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser und aufsteigende Feuchte geschützt werden, d.h. dicht sein. Diese Maßnahmen gelten analog für die Grundmaßnahmen als Schutz bei potentiellen Radonbelastungen, um den Eintritt von Radon über undichte erdberührte Bodenplatten / Wände zu verhindern.

Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächliche Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

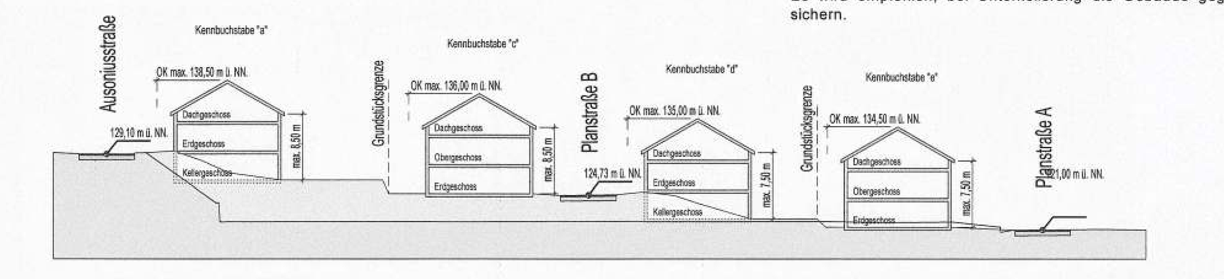
6. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

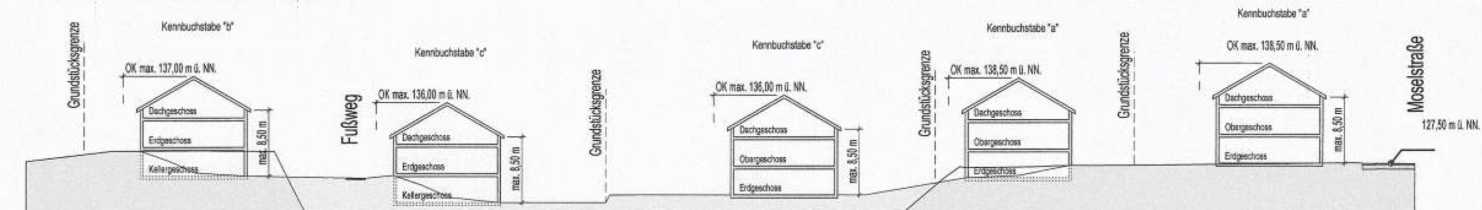
7. Bodenwasser

Es wird empfohlen, bei Unterkellerung die Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Systemschnitt A: Blick in Richtung Nordwesten



Systemschnitt B: Blick in Richtung Nordosten



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- MD — Dorfgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. — Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NN

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- z.B. IV — IV = Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109; (passive Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen)
- X — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109; (passive Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen) (grundstücksbezogen))

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Nutzungsbereiche)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Baufelder)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Abriß von Gebäuden
- Geplante Grundstücksgrenzen
- z.B. a — Zuordnung von textlichen Festsetzungen
- Element (vorh. Gelände)
- 140,80 — Höhenpunkt (vorh. Gelände bzw. Bestandsgebäude)
- Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)
- vorhandenes Erdkabel (unterirdisch) mit beidseitig 1 m Schutzstreifen - informativ

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

- Ü — Überschwemmungsbereich HW / HQ (informelle Übernahme)

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen
Teilgebiet "Moselstraße"
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 8967	
Maßstab 1:500	BKS Ingenieurgesellschaft Stadtplanung, Raum- / Umweltplanung GmbH, Maximinstrasse 17b, D-54292 Trier / Mosel, Web: www.bks-trier.de
11.12.2013	
Blattgröße 88 x 105 cm	