



Ortsgemeinde Leiwien

Bebauungsplan „Steillage“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

Stand: 01.12.2021

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und ergänzenden Nutzungen.

1.1.2 Allgemein zulässig sind

- Beherbergungsbetriebe (auch aus mehreren Gebäuden bestehende Anlagen mit Räumen, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können).

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Beherbergungsbetrieben im Sondergebiet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche / Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Garagengeschosse i.S.v. § 21a Abs. 1 BauNVO sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.1.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a Abs. 1 BauNVO unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NhN) festgesetzt.

2.2.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen sind um bis zu 1,0 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,0 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von

- bis zu 20 m für die in der Plankarte mit „a1“ gekennzeichneten Bereiche sowie
- bis zu 30 m für die in der Plankarte mit „a2“ gekennzeichneten Bereiche.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudelänge durch Keller- / Garagengeschosse bis zur zulässigen Oberkante von 241,50 ü. NHN sind zulässig.

4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In den Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ ist die Errichtung einer Kapelle (Andachts- und Ruheraum) zulässig.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Bezeichnung „Nutz- und Erholungsgarten“ („NEG“ dient als Nutz- und Erholungsgarten. Die Anlage von Wegen ist zulässig.

6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

6.1 Allgemeine Anforderungen an Pflanzungen

6.1.1 Für alle anzupflanzenden Gehölze, z.B. gemäß Pflanzliste A / B / C – sofern in den Festsetzungen nichts Näheres bestimmt ist – gilt:

- Bäume 1. Ordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm bzw. Höhe 250/300 cm.
- Bäume 2. Ordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm bzw. Höhe 250/300 cm.
- Gehölzpflanzungen müssen folgende Mindestqualität aufweisen: mit Ballen oder im Container, 100 – 150 cm.

Die Bäume und Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten.

Die in den jeweiligen Festsetzungen bestimmten Bäume 2. Ordnung sind Mindestanforderungen und können durch Bäume höherwertiger Ordnung in gleicher Anzahl ersetzt werden.

Vorhandene oder als zu erhaltend festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten zu ersetzen.

6.2 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen

Im Sondergebiet sowie den Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ sind die jeweiligen Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

6.3 Maßnahme 2 – Mindestdurchgrünung auf privaten Grundstücksflächen

Im Sondergebiet sind die nicht unterbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Je Gebäude ist mind. ein standortgerechter Laubbaum in der nach Festsetzung Nr. 6.1 genannten Qualität in max. 7,50 m Entfernung zu dem jeweiligen Gebäude zu pflanzen, z.B. gemäß Pflanzliste A / B. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind sie innerhalb des Kalenderjahres, spätestens jedoch zur nächsten Pflanzperiode, zu ersetzen.

6.4 Maßnahme 3 – Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand aus Gründen des Erosionsschutzes dauerhaft zu erhalten; flächenhafte Fällungen oder Rodungen sind nicht zulässig. Zur Anlage eines max. 3 m breiten Fußweges können einzelne Bäume und Gehölze gefällt werden, soweit dies unvermeidbar ist. Eine anschließende Rodung von Stubben und Beseitigung von Wurzelstöcken darf frühestens ab 1. Mai erfolgen (Artenschutzmaßnahme Haselmaus).

Abgängige Gehölze bzw. Bäume, die nach Erreichen der Erntereife gefällt werden, sind innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch zur nächsten Pflanzperiode, durch standortgerechte Laubbäume mit bodenfestigender Funktion (Erosionsschutz), z.B. gemäß Pflanzliste A / B, zu ersetzen.

6.5 Maßnahme 4 – Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sind zur Vermeidung einer schädigenden bzw. störenden Wirkung auf Insekten und Fledermäuse nur Leuchtmittel mit einem UV-armen Lichtspektrum über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, monochromatische „Gelblichtlampen“, entsprechende LED) zulässig.

Die Beleuchtung ist auf eine orientierende Beleuchtung mit einer Lichtpunkthöhe von max. 1,50 m über Geländeoberfläche zu beschränken und so auszurichten, abzuschirmen und zu gestalten, dass sie nicht nach oben oder zur Seite abstrahlt (geschlossene Lampenkörper, Vermeidung von Streulicht). Eine Vollaussleuchtung der Grundstücke ist nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß, z.B. durch Zeitschaltgeräte oder Bewegungsmelder, zu begrenzen.

6.6 Maßnahme 5 – Artenschutzmaßnahme Haselmaus

Im Bereich der festgesetzten Waldfläche sind in einem Abstand von 90 m bis 110 m zueinander zwei Haselmauskästen (Haselmauskobel) aufzuhängen, die zur Anlage von Nestern unmittelbar nach Beendigung des Winterschlafs (spätestens Mitte bis Ende April) nach Fällung von Bäumen im Sondergebiet zur Verfügung stehen müssen. Die Haselmauskästen sind in einer Höhe von 1,50 - 3,00 m an Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 – 30 cm aufzuhängen.

6.7 Maßnahme 6 – Anpflanzung eines Einzelbaumes

Der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum zum Anpflanzen ist als standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum, z.B. gemäß Pflanzliste A / B, in der nach Festsetzung Nr. 6.1 genannten Qualität, zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten sind parallel zur Grundstücksgrenze entlang des Panoramaweges zulässig.

6.8 Maßnahme 7 - Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in vollem Umfang auf den Grundstücken in dezentralen Kiesrigolen zwischenzuspeichern und zu versickern.

Jedem Einzelgebäude ist eine Kiesrigole zuzuordnen. Das erforderliche Speichervolumen ist für das jeweilige Einzugsgebiet gesondert zu ermitteln.

Wege sind durch entsprechende Neigung breitflächig in die angrenzenden unbefestigten Flächen zu entwässern.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

1.1.1 Im Sondergebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 60° zulässig. Für einzelne Gebäudeteile in den Bereichen mit der festgesetzten Bauweise a2 sind Flachdächer auf bis zu 30 % der Gebäudegrundfläche zulässig.

1.1.2 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Im Sondergebiet sind Dachaufbauten / -anlagen wie folgt zulässig:

- a) Anlagen für die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik-/Solaranlagen) müssen bei geneigten Dächern in/auf der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen den First nicht überschreiten.
- b) Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,0 m über der zulässigen Oberkante der Gebäude.

1.2.2 Unterer Bezugspunkt der Anlagen / Aufbauten ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

1.3 Einfriedungen

1.3.1 Im Teilbaugebiet SO 1 sind geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. nicht zulässig. Einfriedungen sind nur in Form offener Zäune oder in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten, z. B. gemäß Pflanzliste B, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten, z. B. gemäß Pflanzliste B, – auch mit innenliegendem Drahtzaun – bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

1.3.2 Stützmauern sind zur Abfangung des Geländes, bis zu einer Höhe von 1,5 m als geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz o.ä. zulässig. Sofern höhere Stützmauern erforderlich werden, sind diese gestaffelt – mit einem Rücksprung von der darunterliegenden Stützmauer um mindestens 1,5 m – auszubilden. Einfriedungen an

den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Festsetzung Nr. II 1.3.1 auf den Stützmauern zulässig.

1.4 Werbeanlagen

1.4.1 Im Sondergebiet sind:

- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden. Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer / Booster / Billboards (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind nicht zulässig.

III HINWEISE

- 1 Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden nach vorheriger Terminabstimmung im Rathaus der Verbandsgemeinde Schweich a.d. Römischen Weinstraße, Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Brückenstraße 24, 54338 Schweich, eingesehen werden.

2 Natur- und Arten

Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen / Artenschutz Haselmaus

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zu fällende Einzelbäume und Gehölze im Sondergebiet, den Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ sowie den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz- und Erholungsgarten“ sind vor Beginn der Arbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen keine flächenhaften Rodungen, sondern lediglich Fällungen von Einzelbäumen durchgeführt werden. Die Fällungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. zulässig. Um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden, sind während der Fällungsarbeiten keine größerflächigen Störungen der Bodenoberfläche zulässig.

Eine anschließende Rodung von Stubben und Beseitigung von Wurzelstöcken darf frühestens ab 1. Mai erfolgen.

Stamm- und Wurzelschutz

Die im Sondergebiet, den Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ sowie den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz- und Erholungsgarten“ nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Bäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2 cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wundverschluss).

3 Forstrechtlicher Ausgleich und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum forstrechtlichen Ausgleich wird in Abstimmung mit dem Forstamt Trier eine externe Kompensationsmaßnahme festgelegt. Es handelt sich um eine im Jahr 2011 durchgeführte Erstaufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Leiwien, Flur 22, Flurbereich „Auf der Platz“, Flurstücke 245/1 bis 245/4, die anteilig im erforderlichen Flächenumfang als „vorlaufende Waldneuanlage“ () bzw. Neuaufforstung Gemarkung

Leiwen, Flur 22, Flurbereich „Auf der Platz“, Flurstücke 246/1 bis 246/3 (anteilig im erforderlichen Umfang). Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Leiwen.

Die aufgrund der Eingriffe in die Natur (Baum und Gehölzverluste, Bodenversiegelung) erforderliche externe Kompensation umfasst ca. 4.000 m² und kann ebenfalls in den Flächen Gemarkung Leiwen, Flurstücke 246/1 bis 246/3 erbracht werden.

Innerhalb der letztgenannten Flächen können forstrechtlicher und naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleich im Rahmen einer gemeinsamen Maßnahme umgesetzt werden.

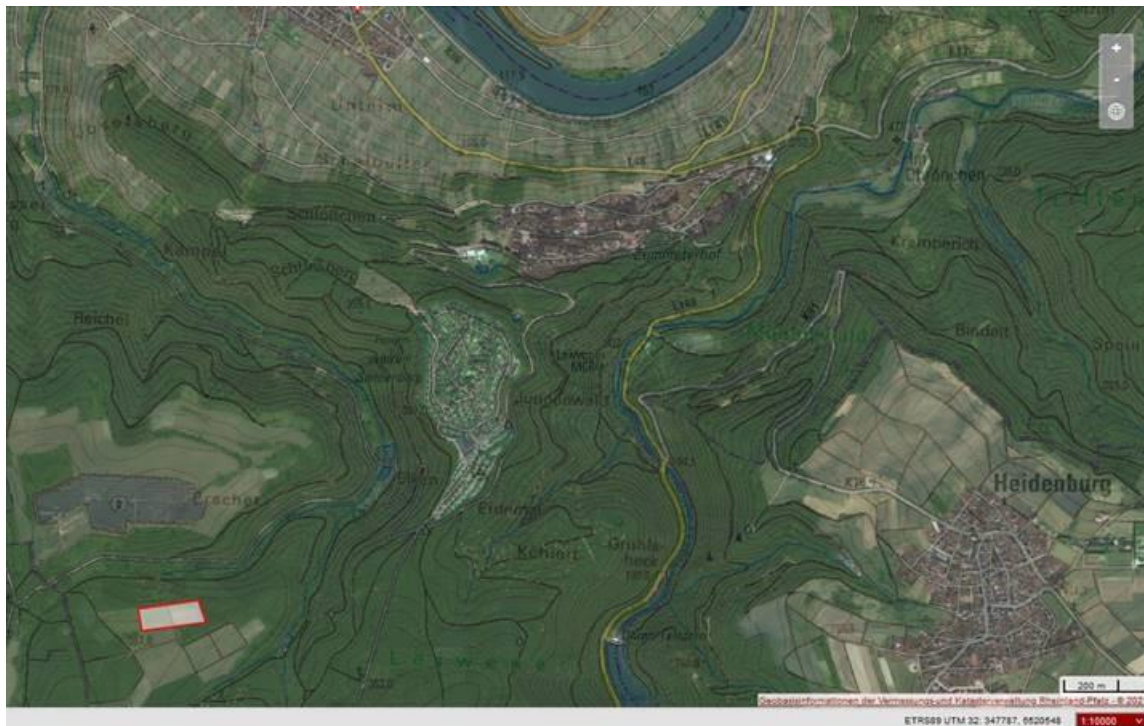


Abbildung 1: Lage der externen forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme¹ (unmaßstäblich)(rot = Kompensationsfläche)

4 Schutz des Mutterbodens

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und DIN 19431 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

¹ Quelle: LANIS (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

IV PFLANZENLISTEN (UNVERBINDLICH)

Für die vorgenannten Pflanzgebote wird eine Auswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten empfohlen.

A Bäume 1. Ordnung

(Mindestanforderung: 3 x v, Stammumfang 18-20 cm bzw. Höhe 250/300 cm)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Dichtkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Europäische Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>

B Bäume 2. Ordnung

(Mindestanforderung: 3 x v, Stammumfang 18-20 cm bzw. Höhe 250/300 cm)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obst-Hochstämme (regionaltypische Sorten)	

C Gehölzpflanzungen

(Mindestanforderung: mit Ballen oder im Container, 100 - 150 cm)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>

V VERFAHREN

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) 1 BauGB)	17.06.2020
Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung	26.01.2021
Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung	05.03.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	08.03.2021 - 16.04.2021
Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	05.03.2021 - 16.04.2021
Beschluss der öffentlichen Auslegung	05.10.2021
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	15.10.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	25.10.2021 - 24.11.2021
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	21.10.2021 - 24.11.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	07.12.2021

Bestätigung der Verfahrensschritte

Leiwen, den 22.08.2022

Sascha Hermes

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 24 der Rheinland-Pfälzischen Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) hat der Rat der Ortsgemeinde Leiwen in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Bebauungsplan „Steillage“ zur Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Leiwen, den 22.08.2022

Sascha Hermes

Bürgermeister