

# Ortsgemeinde Leiwen



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

*„Ausoniusstraße“*

## Textliche Festsetzungen

### SATZUNG

06. Juni 2023

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
2.4.	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	4
2.5.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
2.6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
<b>3.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO.....</b>	<b>6</b>
3.1.	Einfriedung .....	6
3.2.	Werbeanlagen .....	6
3.3.	Geländegestaltung .....	6
<b>4.</b>	<b>Pflanzliste.....</b>	<b>7</b>
4.1.	A Bäume zur Verwendung als Straßenbäume sowie im Stellplatzbereich .....	7
4.2.	B Heckenpflanze.....	7
4.3.	C Gehölze zur Verwendung als Heckenpflanze/Überhalter .....	7
4.4.	D Gehölze zur Verwendung als Bodendecker.....	8
<b>5.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>8</b>
5.1.	Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	8
5.2.	Artenschutz.....	8
5.3.	Externer Ausgleich .....	8
5.4.	Gesundheitsschutz.....	8
5.5.	Bodenschutz .....	9
5.6.	Altlasten.....	9
5.7.	Grundwasserschutz.....	9
5.8.	Klimaschutz .....	10
5.9.	Denkmalschutz .....	10
5.10.	Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen .....	10
5.11.	Baugrund.....	11
5.12.	Hochwasserangepasste Bauweise.....	11

## 1. Bestandteile des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ausoniusstraße“ besteht aus Unterlagen des Bebauungsplans (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit beigefügter Begründung und Umweltbericht), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Alle Unterlagen gemeinsam bilden den Regelungsinhalt dieser Planung ab.

## 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind:

[1] Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 780 m<sup>2</sup> und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment,

[2] ein Backshop mit Sitzbereich mit einer Verkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup>.

Randsortimente und Aktionswaren auf einem untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche sind zulässig.

Aktionswaren sind solche Waren, deren Angebot in regelmäßigen Abständen wechselt und die nicht dauerhaft im Sortiment des Betriebes angeboten werden.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 137,00 m NHN festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkte sind in der Planzeichnung eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen (u.a. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen) ist auf maximal 10 % der

---

Dachfläche zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

### **2.4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans allgemein zulässig.

### **2.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 20 BauGB)

#### **Dachbegrünung (M1)**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind ganzflächig mindestens extensiv zu begrünen (Pflanzsubstratstärke mindestens 6 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine regionale Saatgutmischung aus z.B. Sedum-Sprossen, Wildkräutern und Gräsern zu verwenden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (ausgenommen aufgeständerte Photovoltaikmodule), für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Wege und Dachfenster genutzt werden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen ist zulässig.

#### **Begrenzung der Versiegelung (M4)**

PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Lager- und Abstellflächen sind nur mit teildurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

## 2.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Randliche Eingrünung (A)

In den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige Heckenpflanzung (im Dreiecksverband mit 1,25 m Reihenabstand und 1,25 m Pflanzabstand in der Reihe) anzulegen. Es sind mindestens 5 verschiedene Heckenpflanzen (z.B. gemäß Pflanzliste B) in einem ausgewogenen Mischverhältnis zu verwenden. Baumarten in der Heckenpflanzung (Überhälter) sind als verpflanzte Heister (Mindesthöhe 150 – 200 cm) anzupflanzen. Hierzu sind gemäß Pflanzliste C mindestens 3 Baumarten zu integrieren, die mit 2,00 – 3,00 m Versatz gepflanzt werden.

### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen (z.B. gemäß Pflanzlisten) zu bepflanzen.

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

### Stellplatzbegrünung

Für jeden vierten oberirdischen PKW-Stellplatz ist im Stellplatzbereich mindestens 1 Laubbaum (z.B. gemäß Pflanzliste A) zu pflanzen. Die Pflanzung ist in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und Baumquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen zu erfolgen. Bäume sind mit Anfahrtschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen.

Bodendecker sind als Unterwuchs der Einzelbäume sowie auf den randlichen Parkplatzflächen (z.B. gemäß Pflanzliste D flächig anzupflanzen.

### Anforderungen an die Gehölzpflanzungen

#### Mindestqualität

Sofern in den Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzupflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
- Sträucher: vStr, 3-5 Triebe, Mindesthöhe 100-150 cm,
- Bodendecker: 2xv, Containerware.

### Gehölzauswahl

Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und / oder vogelfreundliche, bevorzugt einheimische Laubbäume und -sträucher (z.B. gemäß den Pflanzlisten) zu verwenden. Kultivare der aufgeführten Baumarten unter einem Kronendurchmesser (ausgewachsen) von 8,00 m (z.B. Kugel- oder Säulenform) sind nicht zulässig.

### Gehölzpflege

Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und 2 sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im natürlichen Lebenszyklus abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens nach einem Jahr gemäß der festgesetzten Mindestqualitäten zu ersetzen.

## **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO**

### **3.1. Einfriedung**

Einfriedungen in Form von Hecken, Mauern und blickundurchlässigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Geländeoberkante zulässig.

Transparente Einfriedungen sind bis max. 2,50 m ab Geländeoberkante zulässig.

### **3.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zusätzlich sind an der Ein- und Ausfahrt Werbeanlagen mit einer Höhe von bis zu 8,00 m über der Höhe der Fahrgasse zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

### **3.3. Geländegestaltung**

Lagerflächen, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen blickdicht abgepflanzt oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

## 4. Pflanzliste

### 4.1. A Bäume zur Verwendung als Straßenbäume sowie im Stellplatzbereich

(Mindestanforderung: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm)

Deutscher Name	Wiss. Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus xspaethii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gleditschie	<i>Cleditsia triacanthos</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Platane	<i>Platanus x hispanica</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Jap. Schnurbaum	<i>Styphnolobium japonicum</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus arla</i>

### 4.2. B Heckenpflanze

(2x verpflanzt, 60-100 cm oder 5 Triebe, 100-150 cm.)

Deutscher Name	Wiss. Name
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus Spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>

### 4.3. C Gehölze zur Verwendung als Heckenpflanze/Überhalter

(Mindestanforderung: vStr, 3-5 Tr., 100-150 bzw. verpflanzter Heister, 150-200 cm)

Deutscher Name	Wiss. Name
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Weißdom	<i>Crataegus spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

#### 4.4. D Gehölze zur Verwendung als Bodendecker

(Mindestanforderung: 2xv, Containerware)

Deutscher Name	Wiss. Name	Wuchsstärke	Stück/ m <sup>2</sup>
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten	schwach /stark	3-6
Birkenblättrige Spiere Tor	<i>Spiraea betulifolia</i> "Tor"	schwach	3-5
Sommerspiere	<i>Spiraea bumalda</i>	mittel	2-4
Niedrige Kranzspiere "Crispa"	<i>Stephanandra incisa</i> "Crispa"	mittel	4-6
Glanz-Apfelrose	<i>Rosa rugotida</i>	stark	2-5
Glanzblättrige Rose	<i>Rosa nitida</i>	mittel	3-6

## 5. Hinweise

### 5.1. Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit und Reallast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern. Die Maßnahmendurchführung selbst sollte in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde vereinbart werden. Beide Nachweise sollten zeitlich unmittelbar dem Satzungsbeschluss des B-Planes folgend erbracht werden.

### 5.2. Artenschutz

Bei großflächigen Glasflächen sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um mögliche Vogelkollisionen zu vermeiden.

### 5.3. Externer Ausgleich

Externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in der Gemarkung Leiwien, Flur 22/3. Auf einer Fläche von 18.000 m<sup>2</sup> wird ein reiner Douglasienwald mit Buchen umgebaut und somit ein Nadelwald in einen Laub-Mischwald umgewandelt. Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

### 5.4. Gesundheitsschutz

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz eingeholt werden.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament,
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude),
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen,
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen,
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen,
- Abgeschlossene Treppenhäuser.

### **5.5. Bodenschutz**

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN18915 und DIN19431 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

### **5.6. Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle wie Bauschutt, Hausmüll o.ä. angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise durch geruchliche/visuelle Auffälligkeiten, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### **5.7. Grundwasserschutz**

Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

## 5.8. Klimaschutz

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (Photovoltaik-/Solaranlagen) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (Wärmedämmung) werden empfohlen.

## 5.9. Denkmalschutz

Alle mit der Planung verbundenen Bodeneingriffe sind gemäß § 21 (2) zeitlich und sachlich (Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) mit der Direktion Archäologie, Trier, abzustimmen und im Beisein der Direktion Archäologie durchzuführen, um den bodendenkmalpflegerischen Sachverhalt zu ermitteln.

Die Direktion Archäologie macht darauf aufmerksam, dass u. U. nach dem Oberbodenabtrag zur Bergung und Dokumentation der Funde gemäß § 19 DSchG RLP Ausgrabungen durchgeführt werden müssen, die entsprechend zeitaufwendig sind. Es sei hierbei auf § 21 (3) DSchG RLP verwiesen, der vorsieht, dass der Veranlasser archäologischer Maßnahmen an deren Kosten beteiligt werden kann. Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Falle aufwendiger Ausgrabungen mit Kostenbeteiligung § 21 (3) DSchG RLP diese aus betrieblichen bzw. organisatorischen Gründen nicht unmittelbar im Anschluss an den Oberbodenabtrag durchgeführt werden können.

Wir empfehlen dringend, dass der Planungsträger sich mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen (Direktion Archäologie, Rheinisches Landesmuseum, Trier, 0651 9774-252, [ferdinand.heimerl@gdke.rlp.de](mailto:ferdinand.heimerl@gdke.rlp.de)).

## 5.10. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gemäß VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2013) bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit der Telekom abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

### 5.11. Baugrund

Für die Abdichtung der erdberührten Bauteile gelten die Vorgaben der DIN 18195. Das Baugrundstück liegt gemäß DIN 4149 (2005) außerhalb von Erdbebenzonen. Bei allen Gründungs- und Aushubarbeiten sind die Anweisungen der DIN 4124 (Baugruben) und die Unfallverhütungsvorschriften maßgeblich. Die Beteiligung eines Baugrundgutachters im Rahmen der Ausführungsplanung sowie während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten wird empfohlen.

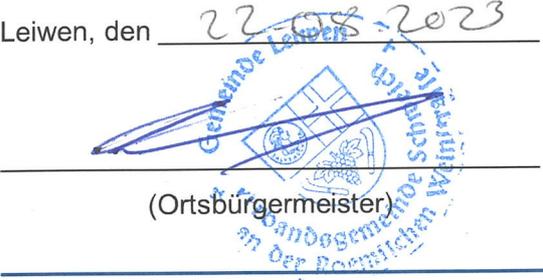
### 5.12. Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes in deinem Bereich mit Starkregengefährdung wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

---

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ausoniusstraße“ der Ortsgemeinde Leiwien.

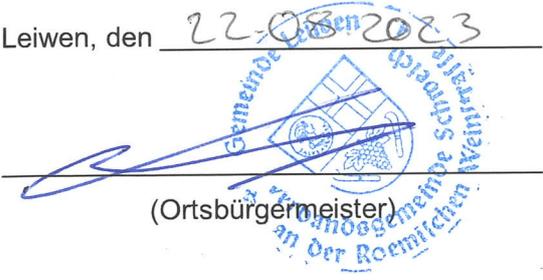
Leiwien, den 22.08.2023

  
\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

### Ausfertigung

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

Leiwien, den 22.08.2023

  
\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)