Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen, Teilgebiet "Zummethöhe - 1. Änderung"

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

GR — Grundfläche (gesamt) als Höchstmaß gem Text

TH_{EG} — Traufhöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text

FH_{EG} — Firsthöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text

WH_{TAL} — Wandhöhe (Ansichtshöhe) als Höchstmaß gem. Text

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — offene Bauweise gem. Text (nur Einzelhäuser)

Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

Bereiche ohne ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

p ... qm — Private Grünflächen (mit Flächenangabe)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundfläche (gesamt)	
Traufhöhe	
Firsthöhe	
Wandhöhe	

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Sondergebiet (SO) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 11 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind nur
- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
- Ferienhäuser
- Winzerbetriebe

§ 11 (2) BauNVO

2. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundfläche sowie die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen.
Die Grundfläche bezieht sich auf die Summe der Überbaubarkeiten beider Baufenster.

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

1. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Zur Überwindung größerer Höhendifferenzen sind ausschließlich gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,00m zulässig. Stützmauern in diesem Sinne sind auch Hangsicherungen durch Pflanzsteine.

2. Das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen bezieht sich auf die faktisch ausgeführte Fußbodenoberkante.
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlussprofil. Als Wandhöhe gilt die auf der talseitigen Traufseite sichtbare Wandhöhe vom Erdanschluss aufgehenden Mauerwerks bis zur Traufe.

3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 30° zulässig. Die Eindeckung ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbtönen 7010 -7037 vorzunehmen.
Dacheindeckungen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.
Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.
Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Traufläng nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.

4. Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzulässig.

5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.

2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
1 Baum je angefangene 50 m² Voll- / Teilversiegelung / Überbauung.

3. 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.

4. 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.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

1. Die Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen herzustellen.

2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Ausnahmsweise sind auch begrünte Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

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. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Eine Festlegung notwendiger Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 und DIN 4020 wird empfohlen; für die Standsicherheit notwendiger Böschungen bleibt DIN 4084 zu beachten. Fallbezogen wird eine Ausbildung der ins Erdreich einbindenden Gebäudeteile als wasserdichte Wannen gem. DIN 1045 / DIN EN 206 empfohlen.

4. Das anfallende Niederschlagswasser ist - wie im sonstigen Bereich der Zummethöhe - gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen in vollem Umfang auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und - schadlos für die Nachbargrundstücke - zu versickern. Entsprechende Nachweise werden von den Bauherren beizubringen sein. Darüberhinaus ist eine Nutzung des Regenwassers - z.B. über den Einbau einer Zisterne - möglich.

5. Entsprechend der Situation im Baugebiet ist ein Anschluß an einen Schmutzwasserkanal zum Zeitpunkt der Planänderung nicht möglich. Im Plangebiet wird künftig nur das Schmutzwasser über noch herzustellende Leitungen gesammelt und an das öffentliche Abwassersystem der VG Schweich angeschlossen und entsorgt. Die Umsetzung der hierzu notwendigen öffentlichen Baumaßnahmen wird ab dem Jahr 2007 geschehen; bis dahin ist die Erschließung nicht als gesichert anzusehen. Den Bauanträgen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.

6. Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Übersichtsplan M. 1:10.000, Vergrößerung aus TK M. 1:25.000

ANHANG

(Vorschlagslisten 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	**Obsthochstämme**
Mindestpflanzqualität:	**2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm**

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.**
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.**
4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).**
5. **Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).**
6. **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), , insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.**
7. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865), insbesondere der § 50.**
8. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746).**
9. **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert am 05.04.2005 (GVBL. S98), BS 75-50**
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 I S. 1818), insbesondere die §§ 18 ff.**
11. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 57).**
12. **Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036).**
13. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.04.2005 (BGBl I S. 1128)**
14. **Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).**
15. **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 4, 5 und 13.**
16. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d. Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)**

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

....., den .....
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

....., den .....
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. §10(2) BauGB durch Verfügung der

Struktur- und Genehmigungsdirektion/Kreisverwaltung

Az: .....

GENEHMIGT

....., den .....
im Auftrag

Der Gemeinderat hat am 30.03.2006 gem. §2(1) BauGB die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen.

Am 30.03.2006 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. §3(2) BauGB beschlossen.

Leiwen, den 01.04.2006
C.-P. Feller, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Leiwen, den 03.03.2007
C.-P. Feller, Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. §3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit

vom 21.04.2006 bis 22.05.2006

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden

am 13.04.2006

ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Leiwen, den 23.05.2006
C.-P. Feller, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des §12 BauGB angeordnet.

Leiwen, den 20.02.2007
C.-P. Feller, Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Leiwen hat

am 11.07.2006

den Bebauungsplan gem. §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Leiwen, den 12.07.2006
C.-P. Feller, Ortsbürgermeister

Der Beschluß des Gemeinderates vom 11.07.2006 ist am 20.02.2007 gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Leiwen, den 03.03.2007
C.-P. Feller, Ortsbürgermeister

endgültige planfassung
gem. satzungsbeschluss vom 11.07.2006

auszug aus der flurkarte
stand: mai 2000
gemarkung: leiwen
flur: 19
katasteramt: trier
zur verfügung gestellt durch: vgv schweich

gez aj
gepr bl

geländeaufmasz

ernst+partner
landschaftsarchitekten bdla
mühlenstrasse 80 54296 trier
fon 0651. 910 42-0
fax 0651. 910 42-30
www.bueroernst-partner.de
email@bueroernst-partner.de