Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen, Teilgebiet "Zummethöhe - 4. Änderung"
(Gesamtdarstellung inklusive Ursprungsbebauungsplan mit Erweiterung, sowie 1. - 3. Änderung)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Erweiterung)

1. Art der baulichen Nutzung

▨ Dorfgebiet (eingeschränkt) gem. Text
2 Wo Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E offene Bauweise, nur Einzelhausbebauung zulässig
Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (Übernahme des faktischen Bestandes)
Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1 kV-Freileitung (ohne Schutzzone)
Hauptwasserleitung (Schutzzone gem. Text)

13. 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
E Nähere Beschreibung der Maßnahmen gem. Text

15. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (Erweiterung)

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

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) werden die in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

a) Zulässig sind
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

b) Unzulässig sind
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 5 (2) Ziff. 2, 5, 7-9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

c) Unzulässig sind
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Ziff. 2 BauNVO

§ 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der zulässigen Grundfläche (GR) bestimmt durch die EG-Höhen sowie das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Aussenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlussprofil. Bezugsebene für First- und Traufhöhe ist die faktisch ausgeführte EG-Höhe. Auch bei Pultdächern gilt die Oberkannte Dachabschlussprofil als Firsthöhe.
GR-Überschreitungen gem. §19(4) Satz 2 BauNVO bleiben unberührt.

3. Die festgesetzten Baugrenzen sind mit dem Hauptbaukörper zwingend einzuhalten. Garagen und sonstige Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind ausnahmsweise auch in der Fläche zwischen Baufenster und Straße zulässig, ansonsten unzulässig.

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

1. Mauern sind nur als Stützmauern (zur Absicherung des Geländes) ab einem Abstand von 1.5m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stützmauern über 1m Höhe sind nur als Natursteinmauern oder vollflächig begrünte Mauern zulässig. Zur Überwindung von Höhendifferenzen von über 1,5m sind nur gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2.0m statthaft.

2. 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 Dacheindeckung ist nur in schiefergrau oder anthrazit gem. RAL-Tönen 7015, 7016 oder 7021 zulässig. Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
Der giebelseitige Dachüberstand darf 10cm nicht überschreiten, der traufseitige Dachüberstand 30cm.

3. Zulässig sind nur verputzte Wandflächen in gedeckter Farbgebung mit einem Hellbezugswert unter 50. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, jedoch nicht mit spiegelnden Oberflächen, Fliesen, Kunststoff, Blech oder Eternit. Holzhäuser als Holzblockhäuser sind ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch mit breiten Ecküberblattungen oder in Form von Naturstammhäusern.

4. Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

6. Je Wohneinheit sind auf dem privaten Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen.
§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO

III. Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen
(§ 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß für den Bauflächenanteil festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.

2. Die Begrünung des Bauflächenanteils 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 talseitig des Gebäudes zu erfolgen.

3. 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	Obsthochstämme
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme StU 12/14 cm, bei Obst auch StU 8/10 cm

B) Sträucher (für private Grundstücke)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Sträucher

C) Sträucher (für E-Flächen)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Sträucher

4. 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.

5. 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 silikatholden Sträuchern gem. Liste C zu bepflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind turnusmäßig zu entbuschen.

6. 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.

7. Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Solitärgehölze zulässig. Flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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

1. Die Retentions- und Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen. Festgesetzte Bepflanzungen bzw. landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken sind in der auf den Satzungsbeschluß folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

3. 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.

V. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) 11, 12, 13 BauGB)

1. Für die durch Planzeichnung festgesetzte Trasse für eine Hauptwasserleitung ist eine 1m breite Schutzzone nach einschlägigen Vorschriften der VG-Werke einzuhalten.

2. 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

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. 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.

3. Die im Zuge des Straßenausbaus entstandenen Böschungen stellen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Abgrabung für die Bebauung. Eine Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.

4. Die Garagen sollten als Kellergaragen ausgebildet und in den Hauptbaukörper integriert werden. Im übrigen gilt Festsetzung I/3.

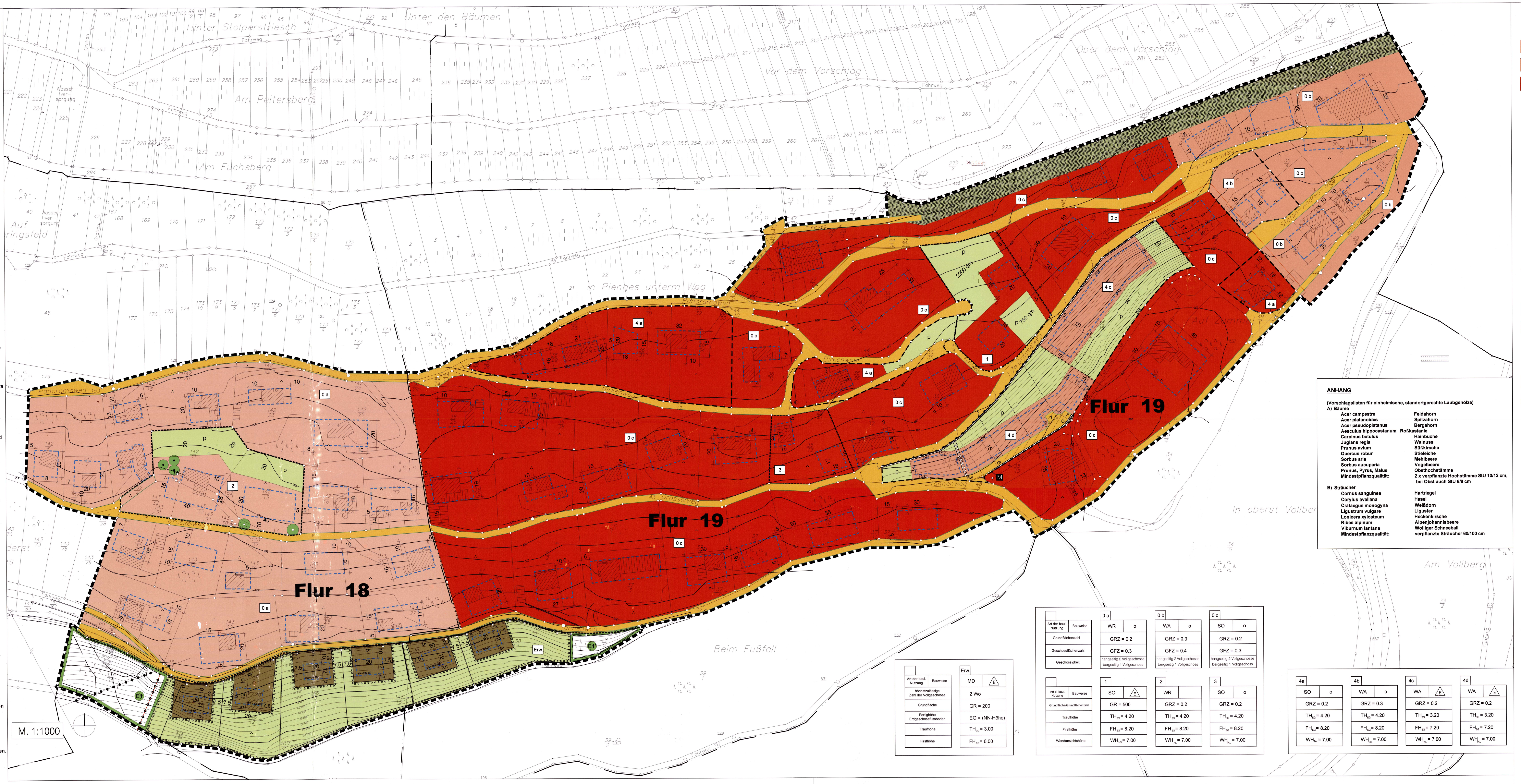
5. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen komplett auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ergänzend ist eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung zulässig; ein Einbau von Zisternen wird empfohlen.

6. 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.

7. 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.

8. Auf Basis von §24 LWaldG sind auf den Grundstücken außerhalb der Wohnhäuser keine Feuerstellen zulässig.

9. Bodengefüge und Makroporensystem sind sehr empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen bzw. Störungen des Bodengefüges durch Befahren oder Lagertätigkeit. Bei der Anlage der Versickerungsmulden ist mit erhöhtem technischem Aufwand zu rechnen.



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

B) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität:	verpflanzte Sträucher 60/100 cm

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Stammbebauungsplan, 1959/2005)

Bei der nachrichtlichen Darstellung des Altbebauungsplans werden dessen Festsetzungen ohne Sinnüberprüfung von der Originalurkunde übernommen.

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gem. Text
WA Allgemeines Wohngebiet gem. Text
SO Sondergebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
(Stammbebauungsplan, 1959/2005)

Bei der nachrichtlichen Darstellung des Altbebauungsplans werden dessen Festsetzungen ohne Sinnüberprüfung von der Originalurkunde übernommen.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Im Reinen Wohngebiet (WR)
Zulässig:
Vorhaben gem. §3(2) BauNVO mit nicht mehr als 2 Wohnungen; Vorhaben gem. §3(4) BauNVO. Ausnahmen gem. §3(3) BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
Zulässig:
Vorhaben gem. §4(2) Ziff. 1-3 BauNVO, Wohngebäude jedoch mit nicht mehr als 2 Wohnungen; Vorhaben gem. §4(4) BauNVO.
Ausnahmsweise können Vorhaben gem. §4(3) Ziff. 1 zugelassen werden.

3. Im Sondergebiet (SO)
Zulässig:
Vorhaben gem. §11(2) BauNVO.
a) Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
b) Ferienhäuser mit mind. 80qm Gebäudegrundfläche gem. §19(2) BauNVO,
c) Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Art der dort bereits bestehenden Betriebe; die Gebäude dürfen sich im Charakter nicht wesentlich von Wohngebäuden unterscheiden,
d) Kleinere Winzerbetriebe in der Art der dort bestehenden Betriebe; Kelleranlagen sind unterirdisch so anzulegen, dass sie nicht in Erscheinung treten; die Gebäude dürfen sich in der Gestaltung nicht von Wohngebäuden unterscheiden.

4. Neben- und Versorgungsanlagen
Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind nicht zugelassen; ausgenommen sind öffentliche Anlagen, die der Energieversorgung dienen.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien gesondert angelegt oder in die Baukörper mit einbezogen werden.

III. Landschaftliche Gestaltung

Die landschaftliche Gestaltung wird teilweise aus dem Erläuterungsbericht vom 23.12.1959 zum Gesamtplan "Bebauung und landschaftliche Gestaltung der Zummethöhe in Leiwen" übernommen.
1. Unter Landschaftsschutz stehender Wildbewuchs:
Besenginster, Salweide, Vogelkirsche, Haselnuss, Kirschholunder, Brombeere, Schlehdorn, Weißdorn mit Trockenrasengesellschaften als Bodendecke, dazu vereinzelt Stieleichen, Kiefer, Erle, Esche, Birke
2. Bei Aufforstungen:
Dauermischwald aus Hainbuche, Stieleiche, Birke, Kiefer, Weißfichte, Bergahorn, Esche, (Plenterwald); lockerer Übergang der Gärten in den vorhandenen Wildbewuchs.
3. Kiefernwald (Monokultur) ist umzuwandeln in Dauermischwald durch Unterpflanzung entsprechend Ziff. 2 um Kahlschlag zu vermeiden
4. Fichtenwald (Monokultur) ist umzuwandeln in Dauermischwald durch Unterpflanzung entsprechend Ziff. 2 um Kahlschlag zu vermeiden

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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. 132), 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 Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
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. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723), insbesondere der § 50.
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S.358)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), insbesondere die §§ 18 ff.
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162).
12. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036), geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBL. S. 280)
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl., S. 333), 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. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

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

Trier, den 27.10.2009
Vermessungs- und Katasteramt Trier

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

Struktur- und Genehmigungsdirektion/Kreisverwaltung

Az:..

~~GENEHMIGT~~

.................................., den ....
im Auftrage

Der Gemeinderat hat am 12.03.2008 gem. §2(1) BauGB die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen.

Am 16.10.2009 wurde der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung gebilligt und gem. §13 BauGB ihre Offenlegung gem. §3a(2) BauGB beschlossen.

Leiwen, den 20.10.2009
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Leiwen, den 12.12.2009
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

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

vom 26.10.2009 bis 25.11.2009
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden
am 16.10.2009
mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Leiwen, den 26.11.2009
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des §10 BauGB angeordnet.

Leiwen, den 29.12.2009
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Leiwen hat
am 09.12.2009
die Bebauungsplanänderung gem. §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Leiwen, den 12.12.2009
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

Der Beschluß des Gemeinderates vom 09.12.2009 ist am 08.01.2010 gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der geänderte Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung am 08.01.2010

RECHTSVERBINDLICH

Leiwen, den 10.01.2010
C.-P. Feller Ortsbürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (1. - 4. Änderung)

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gem. Text
WA Allgemeines Wohngebiet gem. Text
SO Sondergebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
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

o offene Bauweise gem. Text
E offene Bauweise gem. Text; nur Einzelhäuser
Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur temporären Aufstellung von Müll und Abfällen am Abholtag
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

p Private Grünfläche (teilweise mit Flächenvorgabe)
ö öffentliche Grünfläche

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

● Festsetzung für das Erhalten von Bäumen
○ Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht für RW-Kanal
Stützkonstruktion, zur Herstellung / Sicherung des Straßenkörpers erforderlich
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gesamt)
Grenzen räumlicher Geltungsbereiche (1. - 3. Änderung, sowie Erweiterung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (4. Änderung)

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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (1. - 4. Änderung)

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

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Reinen Wohngebiet (WR) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind
- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen

§ 3 (2) BauNVO

Unzulässig sind
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 3 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind
- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
- Nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

§ 4 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO bzw. § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Unzulässig sind
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 4 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Unzulässig sind
- Größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

§ 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

3. 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

4. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundfläche/Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen.
Die festgesetzte Grundfläche im Bereich der 1. Änderung bezieht sich auf die Summe der Überbaubarkeiten beider Baufenster.
Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich in den Bereichen 2, 3 , 4b, 4c und 4d auf die Buchgrundstücke; d.h anteilig festgesetzte private Grünflächen sind mitzurechnen.
Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich im Bereich 4a auf den festgesetzten Bauflächenanteil; d.h anteilig festgesetzte private Grünflächen sind nicht mitzurechnen.

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 Böschungen sowie gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,00m zulässig. Stützmauern in diesem Sinne sind auch Hangsicherungen durch Pflanzsteine oder Gabionen.
Ausnahme: Für die Veränderung der bestehenden Stützmauer am Drosselweg sind - in Orientierung am Bestand - auch größere Höhen zulässig.

2. Das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen bezieht sich auf die faktisch ausgeführte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss.
Als Erdgeschoss zählt das niedrigste Geschoss ohne Einbindung ins Erdreich.
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.
Ausnahme: Im Einzelfall sind aus topografischen Gründen in den Bereichen 4c und 4d zusätzlich tiefer reichende Wandflächen / Kellereingänge zulässig, wenn sie durch Modellierung oder eine geschlossene Vorpflanzung verdeckt werden.

3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 30° zulässig. Die Eindeckung geneigter Dächer 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 Trauflänge 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, Fliesen oder Eternit. 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.
Hiervon ist im Bereich der 2. Änderung mindestens 1/3 in der talseitig festgesetzten privaten Grünfläche anzuordnen.
In den Bereichen 4c und 4d sind alle hiernach festgesetzten Bäume den Gebäuden unmittelbar zuzuordnen.

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 Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen 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.

2. Im Bereich 4c ist für die notwendige talseitige Andienung der Grundstücke eine Unterbrechung der festgesetzten Stützkonstruktion zur Sicherung des Straßenkörpers nach statischer Berechnung 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 / der Bauanzeige eingereicht werden.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhält-nissen 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.

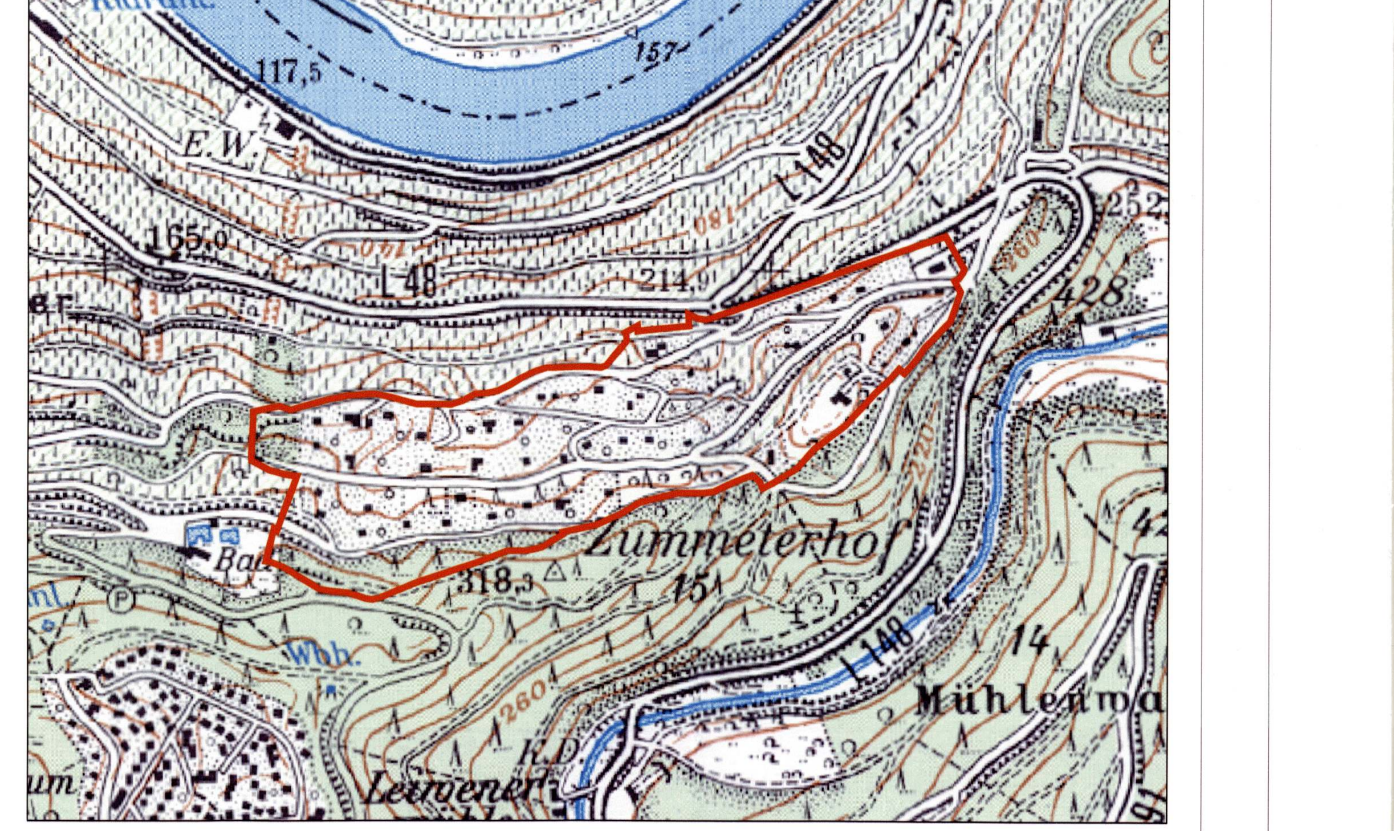
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist - mit Ausnahme der Bereiche 4c und 4d - gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen in vollem Umfang auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und - schadlos für die Nachbargrundstücke - zu versickern. Entsprechende Nachweise werden vom Bauherrn beizubringen sein. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Regenwassers - z.B. über den Einbau von Zisternen - möglich.

5. Generell wird nur das Schmutzwasser gesammelt und an das öffentliche Abwassersystem der VG Schweich angeschlossen und abgeleitet. Den Bauanträgen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
Ausnahme: In den Bereichen 4c und 4d sollte das Niederschlagswasser für eine Nachnutzung auf dem Grundstück möglichst zurückzuhalten werden, die überschießenden Wassermengen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal zu übergeben.

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

7. Im Bereich 4d sind die Nutzer der nicht unmittelbar an den Tannenweg angrenzenden Grundstücke verpflichtet alle Abfälle und Wertstoffe bzw. deren Sammelbehälter am Abholtag auf der hierfür vorgesehenen Fläche besonderer Zweckbestimmung bereitzustellen.

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



endgültige fassung
gem. beschluss vom 09.12.2009

auszug aus der flurkarte
stand: november 2009
gemarkung: leiwen
flur: 18, 19
katasteramt: trier
zur verfügung gestellt durch: vgv schweich

gez aj
gepr bl

geländeaufmasz höhenliniendarstellung gemäß ursprungsbebauungsplan

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