

# LEIWEN

## BEBAUUNGSPLAN “ZUMMETHÖHE – 4. ÄNDERUNG“ (VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH §13a BAUGB)

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

– zur Satzung gem. Beschluss vom 09.12.2009 –  
(Gesamtdarstellung 1.-4. Änderung)

---

---



mühlenstr. 80 54 296 trier  
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30  
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke  
landschaftsarchitekt bdla  
stadtplaner srl  
durchwahl 0651.910 42-17

Festsetzungen durch Text - zur Satzung -

---

**Nutzungsschema für 1. Änderung**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundfläche	
Traufhöhe ab EFOK EG	
Firsthöhe ab EFOK EG	
talseitige Wandhöhe	

SO	E
GR = 500	
TH <sub>EG</sub> = 4,20	
FH <sub>EG</sub> = 8,20	
WH <sub>TAL</sub> = 7,00	

**Nutzungsschema für 2. + 3. Änderung**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Traufhöhe ab EFOK EG	
Firsthöhe ab EFOK EG	
talseitige Wandhöhe	

WR / SO	o
GRZ = 0,2	
TH <sub>EG</sub> = 4,20	
FH <sub>EG</sub> = 8,20	
WH <sub>TAL</sub> = 7,00	



**Nutzungsschemata für 4. Änderung**

**4a**

Dr. Schmidt  
 +  
 Roeckenschuss  
 +  
 Stoffel  
 +  
 Tannenweg 4

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Traufhöhe ab EFOK EG	
Firsthöhe ab EFOK EG	
talseitige Wandhöhe	

SO	o
GRZ = 0,2	
TH <sub>EG</sub> = 4,20	
FH <sub>EG</sub> = 8,20	
WH <sub>TAL</sub> = 7,00	

**4b**

E. Schmitt

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Traufhöhe ab EFOK EG	
Firsthöhe ab EFOK EG	
talseitige Wandhöhe	

WA	o
GRZ = 0,3	
TH <sub>EG</sub> = 4,20	
FH <sub>EG</sub> = 8,20	
WH <sub>TAL</sub> = 7,00	

**4c**

Östliche Anteile des  
 Kernänderungsbereichs

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Traufhöhe ab EFOK EG	
Firsthöhe ab EFOK EG	
talseitige Wandhöhe	

WA	E
GRZ = 0,2	
TH <sub>EG</sub> = 3,20	
FH <sub>EG</sub> = 7,20	
WH <sub>TAL</sub> = 7,00	

**4d**

Westliche Anteile des  
 Kernänderungsbereichs

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Traufhöhe ab EFOK EG	
Firsthöhe ab EFOK EG	
talseitige Wandhöhe	

WA	E
GRZ = 0,2	
TH <sub>EG</sub> = 3,20	
FH <sub>EG</sub> = 7,20	
WH <sub>TAL</sub> = 7,00	



## **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 § 3 (2) BauNVO

- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen

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 die festgesetzten Baufächenanteil; 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 Traulänge 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 m<sup>2</sup> 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 Rückhalteanlagen 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 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 – 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 stets 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.



## **ANHANG**

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

### **A) Bäume**

<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Acer platanoides</b>	<b>Spitzahorn</b>
<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Bergahorn</b>
<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>Roßkastanie</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuss</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Süßkirsche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
<b>Sorbus aria</b>	<b>Mehlbeere</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Vogelbeere</b>
<b>Prunus, Pyrus, Malus</b>	<b>Obsthochstämme</b>

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

### **B) Sträucher**

<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Hasel</b>
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Weißdorn</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Heckenkirsche</b>
<b>Ribes alpinum</b>	<b>Alpenjohannisbeere</b>
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>

**Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60/100 cm,**