

Ortsgemeinde Leiwen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zummethöhe“,

6. Änderung

Textliche Festsetzungen

Satzung

28. Mai 2024

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

1.	Geltungsbereich A (Drosselweg).....	3
I.	Art der baulichen Nutzung	3
II.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	3
III.	Landschaftliche Gestaltung.....	4
IV	Gebäudegestaltung	4
<u>V</u>	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	5
VI	Hinweis zur Planvorlage	5
<u>VII</u>	<u>Hinweise / Empfehlungen</u>	5
2.	Geltungsbereich B (Panoramaweg / Drosselweg).....	7
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
II.	Baugestalterische Festsetzungen	7
<u>III.</u>	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	8
IV.	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
V.	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen	8
VI.	Ausnahmen	9
VII.	Hinweise / Empfehlungen	9
	Anhang: Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze.....	10

1. Geltungsbereich A (Drosselweg)

Die Festsetzungen für den Teilbereich, der nun mit dem Geltungsbereich A einer Änderung unterzogen werden soll, entstammen dem Ursprungsbebauungsplan. Die im Zuge dieser 7. Änderung vorgenommenen Anpassungen erfolgen im Wesentlichen an der Planzeichnung und geringfügig an den Textfestsetzungen. Die im Geltungsbereich dieser Änderungen betroffenen Textlichen Festsetzungen werden ungeprüft übernommen.

Die textlichen Änderungen werden durch grüne, unterstrichene Schrift hervorgehoben. Die nicht mehr geltenden Festsetzungen sind ~~rot und durchgestrichen~~. Die übrigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und werden für den Änderungsbereich/ Geltungsbereich A zur Vollständigkeit im Wortlaut wiedergegeben.

I. Art der baulichen Nutzung

- 1.) *Im Reinen Wohngebiet (WR) → nicht Teil des Geltungsbereichs A*
- 2.) *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) → nicht Teil des Geltungsbereichs A*
- 3.) *Im Sondergebiet (SO)*

Zulässig:

Vorhaben gemäß § 11 Absatz (2) BauNVO

- a) Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten
 - b) Ferienhäuser mit mind. 80 qm Gebäudegrundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO
 - c) Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Art der dort bereits bestehenden; 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 Abs. 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 miteinbezogen 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 Trockenrosengesellschaften als Bodendecke, dazu vereinzelt Stieleichen, Kiefer, Erle, Esche, Birke
- 2) Bei Aufforstung: Dauermischwald aus Hainbuche, Stieleiche, Birke, Kiefer, Weißfichte, Bergahorn, Esche, (Pleuterwald); 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

IV Gebäudegestaltung

- 1) Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage so anzuordnen, dass möglichst geringe Veränderungen des vorhandenen Geländes erforderlich werden, notwendige Böschungen dürfen mit einer Neigung von maximal 45° angelegt werden und sind als flaches S-Profil anzugleichen.
- 2) Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten; als Material sind Natursteine oder Beton mit entsprechender Oberfläche zugelassen (z.B. Waschbeton, Strukturbeton).
- 3) Dachform:
Zugelassen: Satteldach mit 30° - 40° Dachneigung sowie Flachdächer
Ausnahmsweise: Walmdach mit gleicher Neigung
~~Ausnahmsweise~~ Zugelassen: Flachdächer über Garagen, untergeordneten Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten.
- 4) Dacheindeckung:
Naturschiefer oder gleichfarbiger Kunstschiefer in landschaftsüblicher Deckung. Bei ~~ausnahmsweise zulässigen Flachdächern Kiesschüttung oder Plattenbelag~~ zulässigen Flachdächern Kiesschüttung, Dachbegrünung und/ oder Anlagen zur Energiegewinnung.
- 5) Dachgauben:
Einzelgauben mit einer (addierten) Gesamtlänge von max. ½ der Gebäudelänge

- 6) Gebäudeaußenflächengestaltung:
Vorgeschrieben: nicht glänzende Materialien.
- 7) Farbgebung:
vorgeschrieben: Pastelltöne.

V Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt.

VI Hinweis zur Planvorlage

Außer den üblichen Antragsunterlagen kann die Baugenehmigungsbehörde zur Beurteilung vorstehender Festsetzungen verlangen:

ergänzende Darstellungen, Beschreibungen, Fotos.

Jedem Bauantrag sind vermessungstechnisch hergestellte Geländeschnitte beizufügen.

Die Vorlage eines Gestaltungsplans für das Gesamtgrundstück (mit Höhenangaben und Bepflanzungsplan) kann als Ergänzung des Bauantrags verlangt werden.

Der Standort der Gebäude (mit Ausnahme der vorgegebenen Festlegung durch Baulinien) ist in Verbindung mit der Baugenehmigungsbehörde nach Vorschriften der aktuelle Landesbauordnung LBauO ~~LBO vom 15.11.1961~~ festzulegen.

Alle Gebäude sind durch Erstellung eines Leergerüsts nach Lage, Höhe und Giebelform anzuzeigen.

VII Hinweise / Empfehlungen

1. Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:
 - Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser
 - Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
 - Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.
2. 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 und DIN 19731 bleiben zu beachten.

-
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich des ehemaligen, erloschenen Bergwerkfeld „Thrönchen“ befindet. Es ist kein Altbergbau dokumentiert. Sollte sich bei Bauvorhaben ein Anzeichen für Bergbau zeigen, wird die Hinzuziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers empfohlen.
 4. 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.
 5. Nach dem Geologiedatengesetz (GeoldG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal *Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz* unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
 6. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ist zwei Wochen im Voraus der Baubeginn anzuzeigen.
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu melden.

2. Geltungsbereich B (Panoramaweg / Drosselweg)

Der Geltungsbereich B war bereits Bestandteil der 1. sowie der 5. Änderungsplanung. Im Zuge der 5. Änderung wurden lediglich zeichnerische Festsetzungen angepasst. Die Textlichen Festsetzungen werden aus der 1. Änderungen übernommen. Im Zuge dieser 7. Änderung werden Anpassungen an der Planzeichnung und geringfügig an den Textfestsetzungen vorgenommen. Die im Geltungsbereich dieser Änderungen betroffenen Textlichen Festsetzungen werden ungeprüft übernommen.

Die Änderungen werden durch grüne, unterstrichene Schrift hervorgehoben. Die nicht mehr geltenden Festsetzungen sind ~~rot und durchgestrichen~~. Die übrigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und werden zur Vollständigkeit wiedergegeben.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichnung ausgewiesenen Sondergebiet (SO) werden – in Orientierung am Hauptbebauungsplan – die gem. § 11 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind nur:

- Wohngebäude
- Ferienhäuser
- Winzerbetriebe

§ 11 Abs. 2 BauNVO

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

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zur Überwindung größerer Höhendifferenzen sind ausschließlich gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,00 m 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. Dach-eindeckungen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Dach aufbauten aus Stahl und Gas sind zulässig. Dachbegrünung und Anlagen zur Energiege-winnung sind zulässig.

Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht über-schreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht überschreiten.

4. Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzu-lässig.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung zulässig.

III. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 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 an-gefangenen 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, Zu-fahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

V. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftli-cher 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.

~~VI. Ausnahmen~~

~~(§ 31 (1) BauGB)~~

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

VII. 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 und DIN 19731 bleiben 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. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Regenwassers - z.B. über den Einbau einer Zisterne - möglich.
5. Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:
 - Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser
 - Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,

- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.
- 6. ~~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.
- 7. Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
- 8. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich des ehemaligen, erloschenen Bergwerkfeld „Thrönchen“ befindet. Es ist kein Altbergbau dokumentiert. Sollte sich bei Bauvorhaben ein Anzeichen für Bergbau zeigen, wird die Hinzuziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers empfohlen.
- 9. Nach dem Geologiedatengesetz (GeoIDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal *Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz* unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- 10. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ist zwei Wochen im Voraus der Baubeginn anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu melden.
- 11. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die erforderliche Beseitigung von Gehölzen unter Bezugnahme auf § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Anhang: Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss

Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Sieleiche
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

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Zummethöhe“, 6. Änderung der Ortsgemeinde Leiwen.

Leiwen, den _____

(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.

Leiwen, den _____

(Ortsbürgermeister)
