

Bebauungsplan der Gemeinde Leiwen

"Ferienhausgebiet Hüttenberg"

Verbandsgemeinde Schweich

Gemeinde Leiwen

Landkreis Trier-Saarburg

Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Hüttenberg"

1. Begründung zum Bebauungsplan als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung

1.1 Begründung

Der Rat der Gemeinde Leiwen hat in seiner Sitzung vom 26.4.1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das "Ferienhausgebiet Hüttenberg" beschlossen.

Der Planerstellung sind Diskussionen mit den Verfassern des Fremdenverkehrs-Entwicklungsplans Mosel-Saar vorausgegangen.

Dieser Teilbebauungsplan wird aus Gründen der Ortsentwicklung und Strukturförderung aufgrund konkreter, kurzfristiger Bauvorhaben privater Bauträger für Ferienanlagen erstellt, um eine geordnete Planung, Erschließung, Bebauung und Nutzung der Ferienwohnanlage sicherzustellen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 22 ha in der Gemarkung Leiwen, Flur 20, Auf den Hüttenberg, wird begrenzt

im Norden von der Wegparzelle Nr. 71 und deren Verlängerung in westlicher Richtung bis zum Schnitt mit der Grenze zu Flur 22 in Höhe des Polygonpunktes Nr. 3/11,

im Osten von der Wegparzelle Nr. 66 bzw. deren Verlängerung in südlicher Richtung über den Flurteil "Auf Erdental" hinweg bis zu dem Weg, der diese in NO-SW-Richtung durchquert,

im Süden von vorbezeichneter Wegparzelle bis zu den Polygonpunkten Nr. 415 und 422,

im Westen von der Wegparzelle, die die Flurteile "Im Elken", "Unter Elken" von dem Flurteil "Zwischen den Lagern" trennt, bis zu dem Punkt an dem die Wegführung stark nach Westen abbiegt, von diesem Punkt in Richtung Polygonpunkt Nr. 111 bis Wegparzelle Nr. 71 und deren Verlängerung in NO-Richtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um ein fast baumfreies Hochplateau aus brüchigem Schiefer mit Höhen zwischen 350 und 380 m über NN; Differenz ca. 30 m.

Das gesamte Gelände war Eigentum der Gemeinde Leiwon und völlig unbebaut. Umlegungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Unmittelbar anschließende Bebauungspläne gibt es nicht. Es handelt sich dort um Forst- und Weinbergsanlagen im Landschaftsschutzgebiet.

## 1.2 Äußere und innere Erschließung

**Fahrverkehr:** Das Plangebiet ist durch die von Norden aus Leiwon durch die Weinberge am Freibad vorbei hochführende, voll ausgebaute Straße verkehrstechnisch angebunden. Innerhalb des Baugebietes erschließen eine Einbahn-Ringsstraße und im übrigen Stichstraßen mit Wendehämmern die Ferienwohngebiete und die Campingplätze. Dadurch ergeben sich zusammenhängende, vom Fahrverkehr freie Fußgängerbereiche.

Breite der Straßen: 3,50 m

Breite der Fußwege: 1,20 m

- Ruhender Verkehr:** : Parkplätze werden in der erforderlichen Zahl am Eingangsgebäude konzentriert angelegt, um das Ferienwohngebiet möglichst verkehrsfrei zu halten. Nur wenige Haltebuchten entlang der inneren Erschließungswege dienen dem Ent- und Beladen bei An- und Abreise.
- Wasser:** : Für die Wasserversorgung stehen an der Nordgrenze des Planungsgebietes Hochbehälter mit Pumpeinrichtungen zur Verfügung. Ausbaumaßnahmen gehen nicht zu Lasten der Gemeinde.
- Abwasser:** : Für die Entwässerung ist eine Rohrleitung von der Gemeindekläranlage am Moselufer durch die Weinberge aufwärts bis zum nördlichsten Punkt des Plangebietes verlegt. Dorthin werden die neu zu errichtenden Kanalleitungen gesammelt.
- Strom:** : Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt durch Anlegung von Trafos nach Angaben des RWE.
- Service:** : Für die Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Nähe der Verwaltung der Ferienwohnanlage Laden und Kantine vorgesehen.

## 1.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist zur Bebauung mit einem klassischen Feriendorf für Dauergäste mit Einzelhäusern und Hausgruppen sowie einem Appartementhaus auf ca. 8 ha und einem Campingplatz auf ca. 14 ha mit den dazu notwendigen Nebeneinrichtungen ausgewählt.

Die beiden Bereiche werden durch Grünanlagen ausreichend voneinander getrennt und separat über einen Verteilerkreis erschlossen. Wo Hausgruppen kleine Nachbarschaften bilden, soll der Raum zwischen ihnen als Kommunikationsbereich für Sport und Spiel nutzbar sein. Die übrigen Freiräume werden nach einem besonderen Grünordnungsplan bepflanzt (landschaftspflegerische Maßnahmen). Der Grünordnungsplan ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Westteil des Plangebietes soll für eine Erweiterung der Ferienanlage reserviert bleiben.

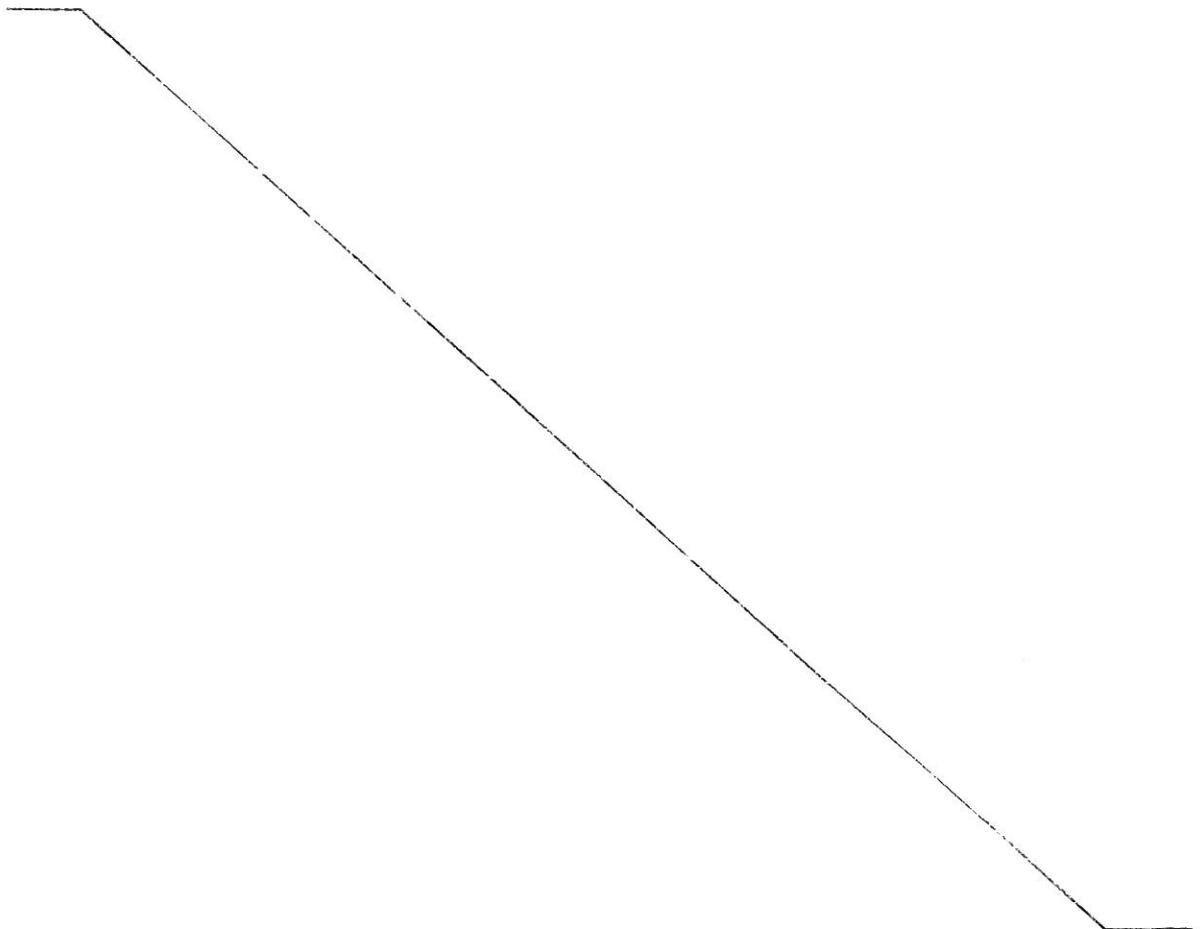
#### 1.4 Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Durchführung werden wie folgt geschätzt:

	<u>äußere Erschließung/innere Erschließung</u>	
Straßenbau	546.000,-- DM	1.028.000,-- DM
Entwässerung	332.000,-- DM	126.000,-- DM
Licht- und Wasserversorgung	2.511.000,-- DM	100.000,-- DM

Die Gemeinde als Eigentümerin des gesamten Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund besonderer Verträge mit den Bauträgern bzw. Betriebsgesellschaften von allen Folgekosten freizustellen, sowohl der Erschließung wie der Grünordnung.

Die Übernahme der Unterhaltungskosten ist durch Satzung zu regeln



Bebauungsplan der Gemeinde Leiwen  
"Ferienhausgebiet Hüttenberg"

Verbandsgemeinde Schweich

Gemeinde Leiwen

Landkreis Trier-Saarburg

Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Hüttenberg"

2. Textliche Festsetzungen als Ergänzung zur Planzeichnung

2.1 Rechtsgrundlagen:

- 2.1.1 §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 30 des Landesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).
- 2.1.2 §§ 1 bis 23 der Neufassung der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11).
- 2.1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) sowie DIN 18002.
- 2.1.4 § 9 Abs. 2 des BBauG in Verbindung mit § 97 a der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229) und der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bauleitplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78).

2.2 Bauliche Nutzung

- 2.2.1 Ausnahmen Art und Maß siehe Einschriebe in der Planzeichnung, generell nicht zugelassen.
- 2.2.2 TG-Höhe über Gelände je Gebäude min. 1, max. 3 Stufen über Zugangshöhe.
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNV0) entsprechend den Einschriebenen im Plan als Höchstwert festgesetzt. Bis zu 3 Sockelgeschosse unterhalb der Erschließungsstraße im Hanggelände zur Überwindung des Gefälles sind beim Appartementhaus zulässig. Bei Freigeschossen werden Höhen von 3,50 m einem Vollgeschosß gleichgesetzt. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- 2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG) verbindlich nach dem Bebauungsvorschlag innerhalb der Baugrenzen der Planzeichnung.
- 2.2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNV0) im Sinne des Absatzes 1 ausgeschlossen; nach Absatz 2 zugelassen, ausgenommen oberirdische Tankanlagen aller Art.
- 2.2.6 Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 c u. Nr. 12 BBauG) generell nur bis zur jeweils erforderlichen Anzahl zulässig, und zwar Garagen nur für Personal-Dauerwohnungen,

Stellplätze im wesentlichen zu Sammelparkplätzen konzentriert bis auf wenige Parktaschen innerhalb der Baugebiete für An- und Abreiseverkehr an Wochenenden.

2.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 2 BBauG) in Verbindung mit der Landesbauordnung (§ 97 BauO Rh-Pf)

2.3.1 Dachformen zwingend in den Grenzen der Einschriebe im Plan. Walmdächer sind nicht zugelassen. Flachdächer von 0° bis 6° Neigung. Eindeckungen für geneigte Dächer in dunkler Farbe. Dachflächenfenster mit Ausnahme von Lichtkuppeln sind nicht zugelassen.

2.3.2 Äußere Gestaltung Verwendung von Klinkern, Putz, Holz, Sichtbeton und Schiefer oder vergleichbarem Material.

2.3.3 Einfriedigung als lebende Hecken oder aus Holz, maximal 85 cm hoch zugelassen (Grünordnungsplan beachten!).

2.3.4 Höhenlage Anschüttungen über 50 cm zur Anhebung des FG-Fußbodens über Gelände sind unzulässig.

2.3.5 Fluchten werden nicht durchgehend festgelegt. Es gelten die nach der Planzeichnung erkennbaren Achsenbeziehungen benachbarter Bauten untereinander.

2.4 Grünordnende Vorschriften  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8, 15 und 16 BBauG)

Die Grünordnung ist bezüglich der Neuanpflanzungen wie bzgl. der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern nach dem Grünordnungsplan vorzusehen, der wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

2.4.1 Pflanzenarten als pflanzensoziologische Familien zwingend nach der Liste zum Grünordnungsplan.

2.4.2 Geländegestaltung wesentliche Änderungen des Hochplateaus sind nicht zugelassen. Stützmauern dürfen nur dann höher als 1,15 m sein, wenn sie wesentlicher Bestandteil einer baulichen Maßnahme sind (Gebäude, Treppen, Aussichtsplattform usw.).

2.4.3 Miniaturbauwerke nicht zugelassen, ausgenommen in Verbindung mit der Einrichtung detailliert gedankter Spielplätze.

2.4.4 Nutzpflanzungen nicht zugelassen.

Die Darstellung des Planes erfolgte in einem Katasterplan, dessen Grenzen und Eintragungen demnach voll berücksichtigt werden konnten.

Bearbeitet im Auftrage der Gemeindevertretung Leiwien, gemäß Beschluß vom 26.4.1972.

Kall / Leiwien, den 14. Nov. 1972



Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft  
K.W. Becker & Partner, Architekten VFA  
537 Kall/Eifel, Kölner Str. 25