

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen, Teilgebiet „Bohnengarten“**

Für die als Parkanlage gekennzeichnete Fläche gelten folgende Bestimmungen:

1. Das vorgesehene Gebäude (Atelier) darf nur in eingeschossiger Bauweise innerhalb des im Plan dargestellten Baufensters errichtet werden. Es darf eine Grundfläche von 90 Quadratmetern nicht überschreiten. Für Vordächer beziehungsweise Garagen ist eine Überschreitung der überbauten Fläche um weitere 50 Quadratmeter zulässig.
2. Das Gebäude (Atelier) wird in Flachdachbauweise errichtet. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes beträgt 4,50 Meter gegenüber Urgelände an der talseitigen Gebäudekante. Durch Dachbegrünung darf dieser Wert bis zu 1,0 Meter überschritten werden. Der Aufbau von Solarkollektoren bleibt von den Festlegungen unberührt.
3. Außerhalb der überbauten Fläche darf der Anteil befestigter Flächen maximal 20% der Grünfläche betragen. Hiervon können maximal 500 Quadratmeter vollversiegelt werden. Ansonsten sind befestigte Flächen nur in einer teilversiegelten Ausführung mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen u. vergleichbares) zulässig.
4. Geländemodellierungen dürfen außerhalb des Baufensters auf bis zu 25% der Gesamtfläche erfolgen. Die maximale Höhe für Auf- oder Abtrag beträgt 1,50 Meter.
5. Stützmauern sind nur zulässig als Natursteinmauern bis maximal 2,00 Meter Höhe. Ab Höhen über 1,00 Meter sind diese durch mindestens 1,00 Meter breiten Zwischenräumen zu staffeln.
6. Die Grundstückseinfriedung ist nur in Form von Laubhecken oder Zäunen bis maximal 1,50 Meter Höhe zulässig. Zäune sind abschnittsweise auf mindestens 50% der Länge entlang angrenzender Wege in Hecken oder Gebüsch einzubinden.
7. Mindestens 70 % der unbefestigten Fläche werden als Extensivrasen bzw. Extensivwiese mit Baum- und Strauchpflanzungen, in untergeordneten Teilbereichen auch als Sukzessionsfläche gestaltet. Düngung oder Biozideinsatz ist nicht zulässig.
8. Ergänzend zum Bestand sind auf den Grünflächen mindestens 50 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
9. Für Baum- und Strauchpflanzungen dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten sowie regionaltypische Kulturobstsorten verwendet werden.

Für die als Parkplatz gekennzeichnete Fläche gilt folgende Bestimmung:

10. Stellplätze sind nur in einer teilversiegelten Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Vergleichbares) zulässig, soweit eine Befestigung erforderlich ist.

## Empfehlungen und Hinweise

Für Baum- und Strauchpflanzungen kommen insbesondere folgende Arten in Betracht:

### Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanooides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

### Bäume 2. Ordnung:

Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) sowie regionaltypische Obstsorten<sup>1</sup> - auf Feuchtstandorten auch Bruchweide (*Salix fragilis*), Silberweide (*Salix alba*), Erle (*Alnus glutinosa*)

### Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), div. Wildrosen (*Rosa sp.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

---

<sup>1</sup> Apfel: Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Eifeler Rambur, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Schaftsnase, Winter-rambur. Birne: Gute Graue, Metzger Brotbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne. Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche.