

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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) Unzulässig sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

§ 4 (2) Ziff. 7-9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
 - b) Unzulässig sind
 - Vergnügungsstätten

§ 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
2. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Als Bezugsgröße zur Berechnung der zulässigen Grundfläche gilt ausschließlich der festgesetzte Bauflächenanteil des Baugrundstücks (Buchgrundstücks).
3. Überschreitungen der GRZ gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

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

1. Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4 m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.
2. Das festgesetzte Höchstmaß für die Fußbodenoberkanten des Erdgeschosses bezieht sich auf eine Projektion der Hauseingangshöhe auf die Urbanusstraße senkrecht zum Hauseingang bzw. in Verlängerung der hauseingangsseitigen Wand. Das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen bezieht sich auf die faktisch ausgeführte Fußbodenoberkante. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlußprofil.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 24° zulässig. Die Dacheindeckung ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbtönen 7010 -7037 vorzunehmen. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind 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.
4. Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. 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 bis zu einer Größe von 0,5 qm 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 (Bauflächenanteil) hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche (Bauflächenanteil) zzgl. 1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung. Diese Bäume dürfen auch auf der festgesetzten privaten Grünfläche gepflanzt werden. Durch Planzeichen auf privatem Grund festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

-
3. Die ausgewiesene private Grünfläche ist vollflächig aus der weinbaulichen Nutzung zu nehmen und einer gärtnerischen Nutzung mit dauerhafter Bodenbedeckung zuzuführen.
 4. Der Wurzelraumschutz festgesetzter Bäume gegenüber Bodenverdichtungen durch Befahren ist (ggf. durch technische Maßnahmen wie Baumquartiere) wirkungsvoll und dauerhaft sicherzustellen. Ebenso sind die Stämme von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten wirkungsvoll und dauerhaft gegenüber mechanischen Beschädigungen durch Verkehrseinwirkung zu schützen.
 5. 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.
 6. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) ist aus der weinbaulichen Nutzung zu nehmen und mit 3 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten zu bepflanzen. Als Unternutzung ist vollflächig eine gärtnerische Nutzung mit permanenter Bodenbedeckung und extensiver Pflege vorzunehmen.
 7. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2; Gemarkung Leiwen, Flur 6, Flurstück 62) ist zur Hälfte auf Dauer aus der weinbaulichen Nutzung zu nehmen und in eine Extensivwiese mit 6 Obsthochstämmen in lokaltypischen Sorten umzuwandeln.
 8. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und - schadlos für die Nachbargrundstücke - zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Überschießende Mengen können in das öffentliche System zur Niederschlagswasserableitung übergeben werden.
 9. 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. 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.
3. Die Maßnahmen gem. E1 sind den privaten Bauflächen südlich der Urbanusstraße zugeordnet, die Maßnahmen gem. E2 den Bauflächen nördlich der Urbanusstraße.

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.
-

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 eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Eine Festlegung notwendiger Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 wird empfohlen.
4. Nach der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Schweich hat sich der Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus der Straßenleitung (Schmutzwasserkanal) zu schützen. Dies kann mittels eines zugelassenen Rückstauventils oder einer Hebeanlage (DIN 1986) erfolgen. Ein Anschluß von Dränagen an das öffentliche Abwassernetz ist nicht zulässig.
Den Bauanträgen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
5. Sind Bohrungen zur Erdwärmennutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
6. Die im Rahmen dieser Satzung ausgewiesenen Bauflächen liegen am Rand einer Weinbaugemeinde. Mit einem Spritzmitteleinsatz und ggfs. Abdrift auf die Bauflächen ist zu rechnen. Für Hubschrauberspritzungen sind 50 m, beim Einsatz von sonstigen Spritzgeräten sind 20 m Abstand einzuhalten.

ANHANG

(Vorschlagsliste 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