

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 9 BauNVO**

1. Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
  - 1.1 **Bereich Ziff. 4.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)2 bis 5 BauNVO**
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
    - 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
 

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO. Unter Anrechnung der Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
    - 2.2. Es wird eine maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Bei Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
    - 2.3 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
 

Festsetzung der Traufhöhe:	max. 7,00 m
Festsetzung der Firsthöhe:	max. 12,00 m

Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Schornsteine u.ä. Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
    - 2.3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO auf max. 0,50 m ü. OK Erschließungsstraße als zulässige Obergrenze festgesetzt:
 

Messpunkt ist die geometrische Gebäudemitte ab Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze rechtwinkelig zur Gebäudemitte gemessen.
    - 2.4 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb desselben Grundstücks darf gem. § 22(4) BauNVO die Baulänge von 50 m überschritten werden.
    - 2.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO (z.B. Müll, Leergut o.ä.) unzulässig. Ausgenommen von der Einschränkung ist die Errichtung von Unterständen zur Unterbringung von Einkaufswagen bis zu einer Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup> je Einzelbetrieb.

### **B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB**

1. **Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich**
  - 1.1 Für den Hauptbaukörper sind Satteldächer von 15° - 45° Dachneigung zulässig. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
  - 1.2 Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
  - 1.3 Mit Ausnahme von Lüftungsanlagen sind Dachaufbauten (Dachgauben o.ä.) unzulässig.
  - 1.4 Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

- 1.5 Als Fassadenmaterial sind zulässig:  
Putz, Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, sowie Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude an Wand- oder Giebelflächen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken.  
Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 8,0 m<sup>2</sup>.  
Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
3. Abfallcontainer o.ä. Anlagen müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch mind. 2,00 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.

<b>C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB</b>
---

1. Für die Befestigung von KFZ-Stellplätzen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
2. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils acht Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte der Stellplatzanlage können bei geänderter Aufteilung der Stellplätze sinngemäß angepaßt werden.
3. Die als private Grünflächen dargestellten Teile der Baugrundstücke sind mit Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
  - Bäume 1. Ordnung:  
Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn, (*Acer platanoides*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) u.a.
  - Bäume 2. Ordnung:  
Obstbäume lokaler Sorten als Hoch- oder Halbstämme, Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), u.a.
  - Sträucher:  
Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), u.a.

**D) Festsetzungen nach § 9 (5) 1 BauGB**

- Im „Lärmpegelbereich IV“ sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 - zu treffen.  
Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8 ff. Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß sie mindestens folgende resultierende bewerte Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen.

Lärmpegelbereich	<u>Raumarten</u>		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
IV	45	40	35
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.)

Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schlafen genutzte Räume mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Maßnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

**Hinweise**

- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten die Vorgaben gemäß der Satzung der VG Schweich. Der Nachweis über die Rückhalte- und Versickerung ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die Straßenentwässerung bzw. in Erdmulden in den öffentlichen Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft einzuleiten und dort zurückzuhalten.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen 2. Änderung“ wird der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen 1. Änderung“ aufgehoben.