

# Textliche Festsetzungen

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) sowie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Nutzungen nach § 4(2)1 - 3 BauNVO.
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nutzungen nach § 6(2)1, 2, 4 und 5 BauNVO.
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nutzungen gem. § 6(2)3, 7 und 8 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6(3) und § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
- Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Für den Bereich Ziff. 1 wird gem. § 9(1)3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> sowie für den Bereich Ziff. 2 von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Bei Ermittlung der Firsthöhen (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dachüberstand des Ortanges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
- Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:  
 Firsthöhe Ziff. 1 max. 11,00 m Ziff. 2 max. 8,50 m.  
 Traufhöhe Ziff. 1 max. 6,00 m Ziff. 2 max. 4,00 m.  
 Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.  
 Die maximal zulässige Sockelhöhe wird auf 0,50 m über Urgelände festgesetzt.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.
- Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Pfannen sowie als vorbewitterte 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.
- Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Verwendet werden dürfen Hecken, Holzzäune oder Natursteinmauern. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Reklame- und Werbeanlagen sind nur entlang der Bundesstraße (B53) am Betriebsgebäude bis zu einer Einzelgröße von 2,0 x 6,0 m gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleitung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

## C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- Das gesamte aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen dezentralen Versickerung bzw. Rückhaltung zuzuführen. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken selbst z.B. in flachen Rasenmulden zu versickern bzw. zurückzuhalten. Für Niederschlagswasser aus dem Straßenraum sind eine flache, begrünte Straßen-Seitenmulden sowie flache Versickerungs- bzw. Rückhalte mulden auf der zentralen öffentlichen Grünfläche vorzusehen.
  - Die Oberflächenentwässerung der Straßen und der Regenwasserüberläufe von den Bauflächen westlich der Erschließungsstraße ist über Teilsickerrohrleitungen mit Auslauf in die öffentlichen Grünflächen zur Rückhaltung zu planen.
  - Die Überlaufleitung aus der öffentlichen Rückhaltung in den Schweicherbach ist aufgrund der Hochwassergefährdung mit Rückstausicherung zu planen.
  - Bei Hochwasser (Rückstau von der Mosel) ist der Überlauf über einen Schieber gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
 Die Bemessungsgröße der Rückhalte- Versickerungsmulden beträgt 50 l/ m<sup>2</sup> versiegelter Fläche. Mulden und Gräben zur Versickerung dürfen eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten.
- Seitlich der Straße angeordnete Versickerungsmulden dürfen pro Baugrundstück einmal auf einer Breite von max. 4 m mit einer als Pflastermulde oder Kastenrinne ausgebildeten Zufahrt gequert werden, wobei die Abflußverhältnisse zu gewährleisten sind. Rückhaltungen sind unzulässig.
- Auf den öffentlichen Grünflächen und den Flächen K1 und K2 dürfen keine Düngemittel und keine Biozide eingesetzt werden. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
  - Fläche K1 bleibt als Gewässerrandstreifen der Sukzession überlassen. Truppweise sind Erlen und Baumweiden zu pflanzen. Die im Pflege- und Entwicklungsplan für den Schweicher Bach vorgesehenen Maßnahmen sind umzusetzen.
  - Fläche K2 ist mit einem dichten Sichtschutzgehölz aus Eschen, Schwarzpappeln und Baumweiden zu bepflanzen.
- Die öffentlichen Grünflächen dienen neben dem Aufenthalt und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser. Grünflächen sind mit Solitär oder in kleinen Gruppen stehenden Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei die vorhandenen Nadelgehölze zu entfernen sind. Die Anlage von Fußwegen, Spielflächen und Versickerungsmulden ist zulässig.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume und Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 3 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K1 und K2 ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:  
**Bäume:**  
 Walnuß (Juglans regia), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Silberweide (Salix alba), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzpappel (Populus nigra), Bergulme (Ulmus glabra), Traubenkirsche (Prunus padus), Stieleiche (Quercus robur) u.a.  
**Sträucher:**  
 Grauweide (Salix cinerea), Korbweide (Salix viminalis), Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), u.a.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

## D) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

- Herstellung und max. 5 Jahre Fertigstellungspflege der landespflegerischen Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sowie auf den Ausgleichsflächen K1 und K2 sind gemäß § 9(1a) Satz 2 allen neu bebaubaren Grundstücken zugeordnet. Auf Grundlage des versiegelbaren Flächenanteils der einzelnen Nutzungen gilt folgende Zuordnung:
  - zu 62 % auf das Wohngebiet
  - zu 19 % auf das Mischgebiet
  - zu 19 % auf die Erschließungsstraßen.
- Versickerungs- bzw. Rückhalte mulden auf öffentlichen Flächen sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen. Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und auf den Flächen K1 und K2 sind von der Stadt spätestens mit dem Endstufenausbau der Erschließungsstraßen abzuschließen.
- Pflanzungen und Versickerungs- bzw. Rückhalte mulden auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.

## E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

- An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Baugrenzen ermittelten Lärmpegelbereiche (vergl. Übersichtskarte gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (gültig nur für von außen abschließende Bauteile einwirkenden Schall):

- Schlafräume nachts (22.00 – 6.00 Uhr): 30 dB(A)
- Wohnräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 35 dB(A)
- Bürräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 40 dB(A).

Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

## Hinweise

- Bei der Ausführung der Installationen im und auf den privaten Grundstücken ist insbesondere darauf zu achten, dass das Rohrleitungssystem und die Mauerdurchdringungen wasserdicht ausgeführt werden, da der Grundwasserstand im Planungsbereich, in Abhängigkeit der Wasserführung des Schweicher Baches und der Mosel, schwankt. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse (hoher Grundwasserstand, korrespondierend mit den Wasserständen der Gewässer, Fließsande) empfehlen wir auf die Errichtung von Unterkellerungen zu verzichten. Falls doch Keller erlaubt werden, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass Drainagen nicht an die öffentlichen Abwasserablenkungsanlagen angeschlossen werden dürfen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
- Die Keller sollten so ausgeführt werden, daß das Niederschlagswasser, das nicht versickert oder abgeführt wird, nicht in die Kellerräume eindringen kann. Der homogen geschüttete Damm aus einem schluffigen Sand ist bei einem lang anhaltenden Hochwasser durch das Aufschwimmen aufgrund des Auftriebs vollstän dig durch Wasser nicht ausgeschlossen.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Unter Beachtung der Festsetzungen C1 und C2 wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Zur Müllentsorgung der am Stichweg angeordneten Gebäude, die nicht unmittelbar an der Wendepalte mit 18,0 m Durchmesser angeschlossen sind, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendepalte abzustellen.
- Tiefere Bohrungen nach Bau von Erdwärmesonden erfassen die Niederterrassenschotter der Mosel sowie Siltsteine und Tonschiefer des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Erdwärmesonden sind Anlagen zur Benutzung des Grundwassers und benötigen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.