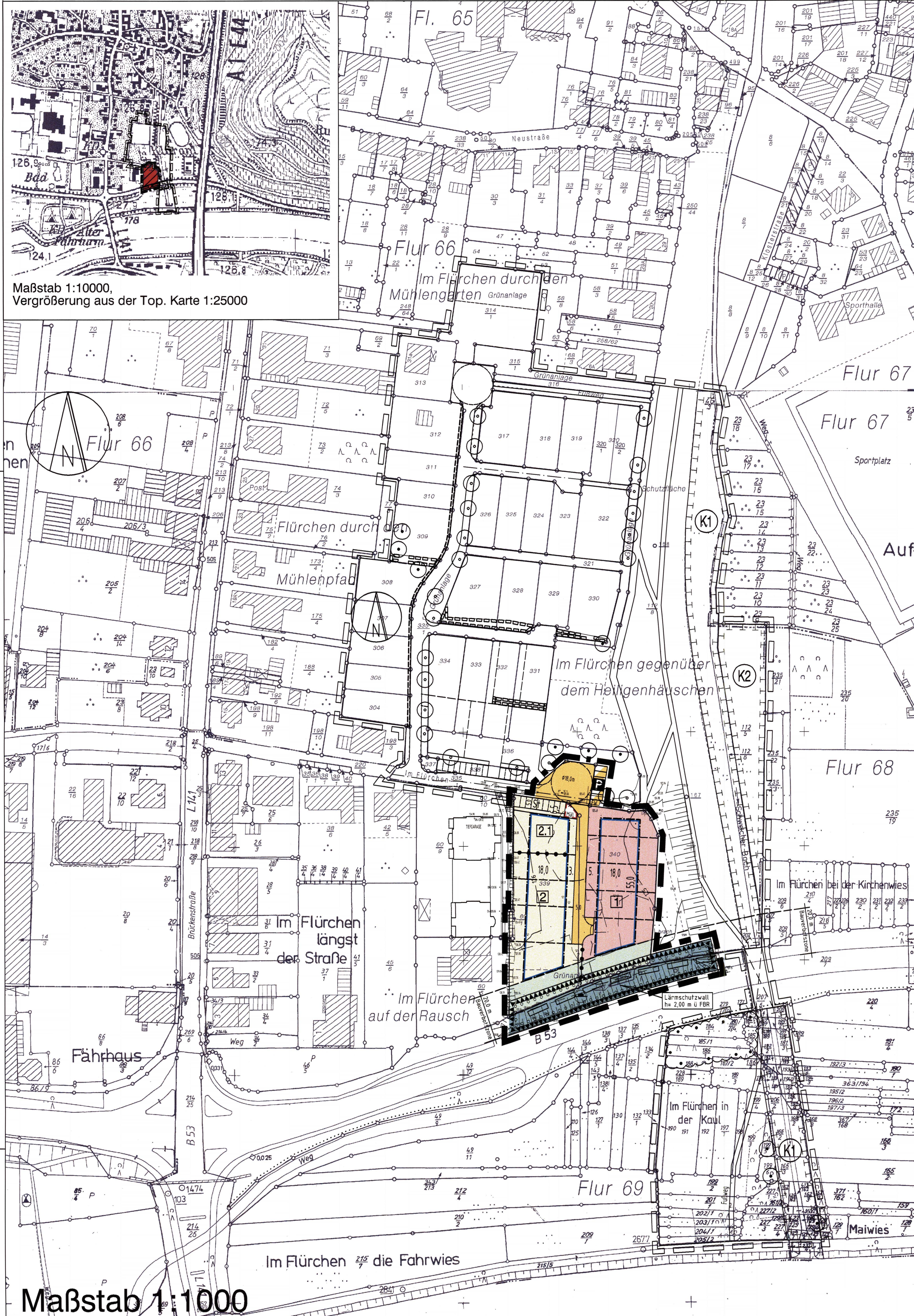


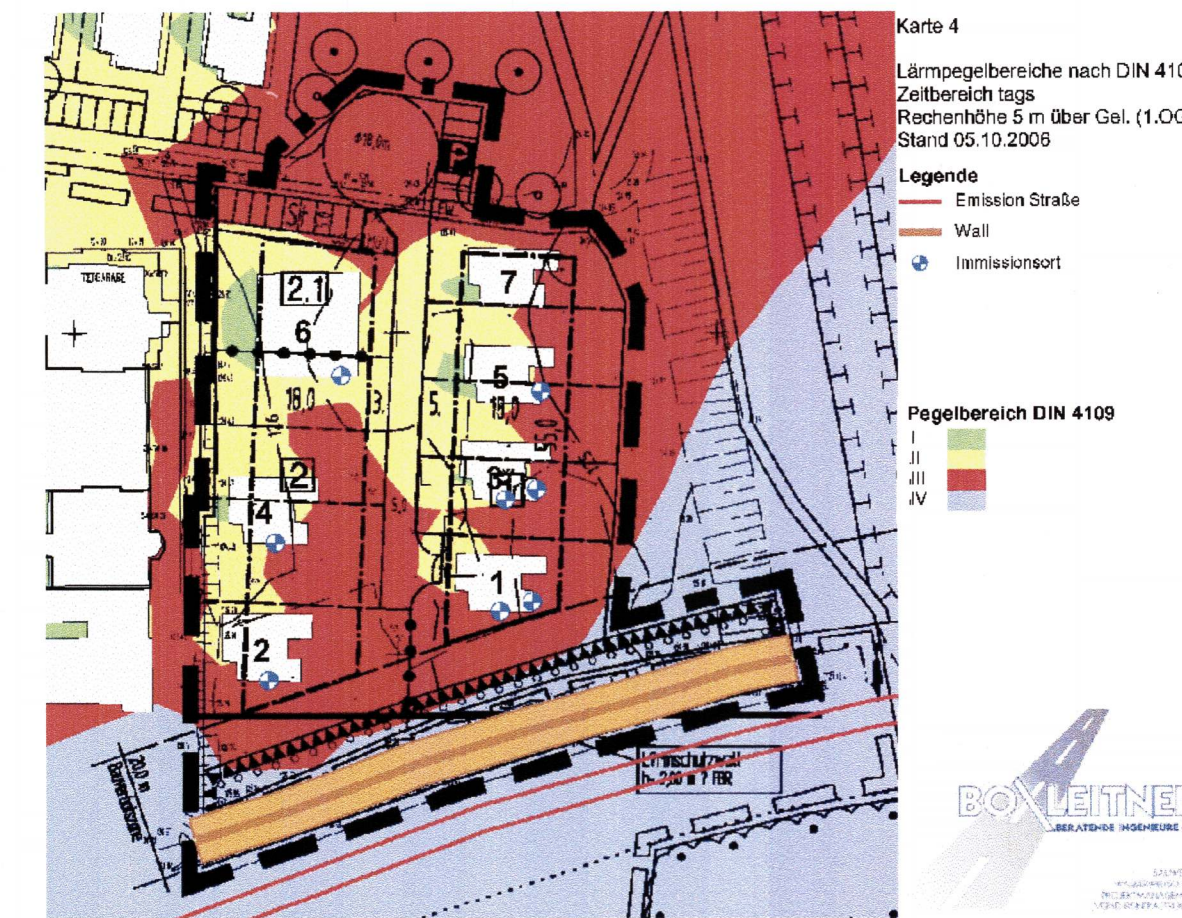
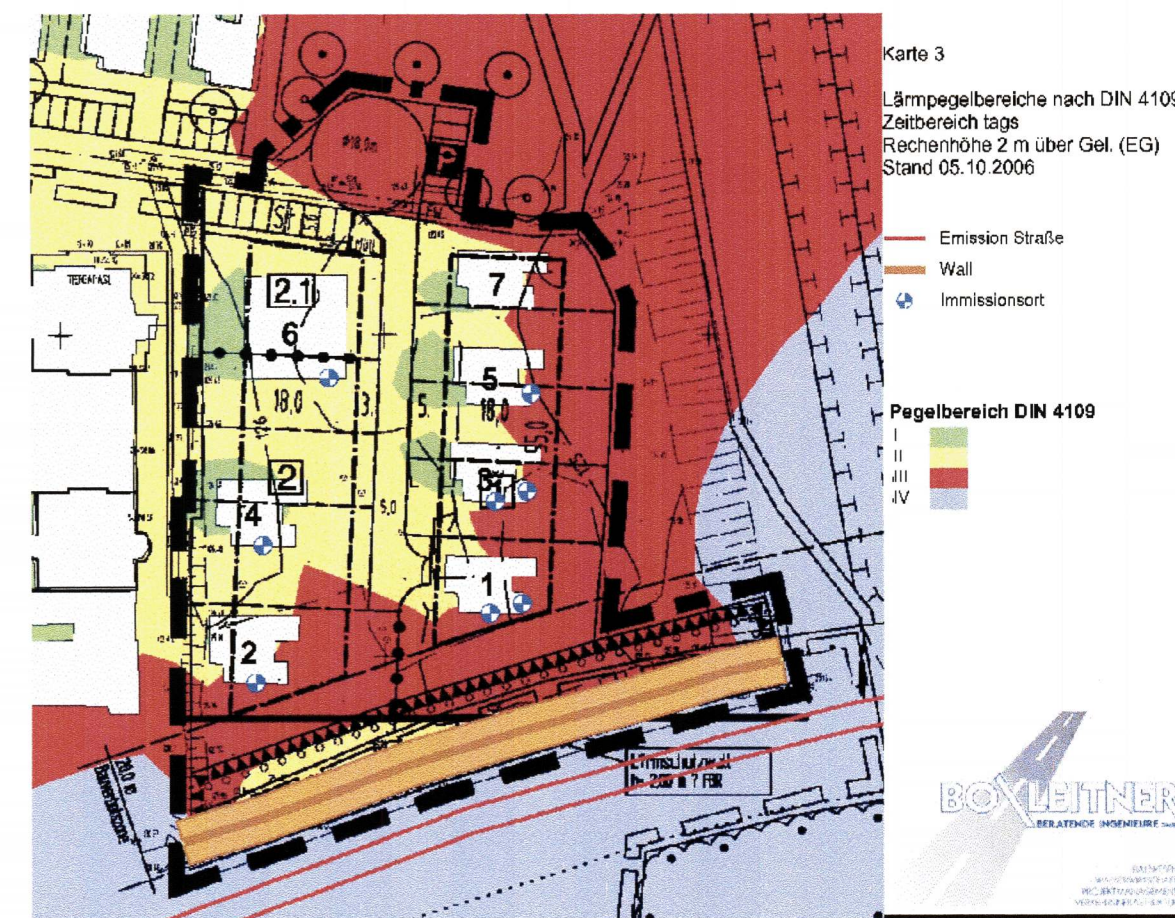
BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH

Teilgebiet "Im Flürchen", 2. Änderung



Maßstab 1:1000

ÜBERSICHTSKARTEN LÄRMPEGELBEREICHE



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. PlanzV 90
Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Mischgebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutz)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Private Stellplätze
Hochwasser: 200-jährige Grenze (H)
Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
Müllstandort

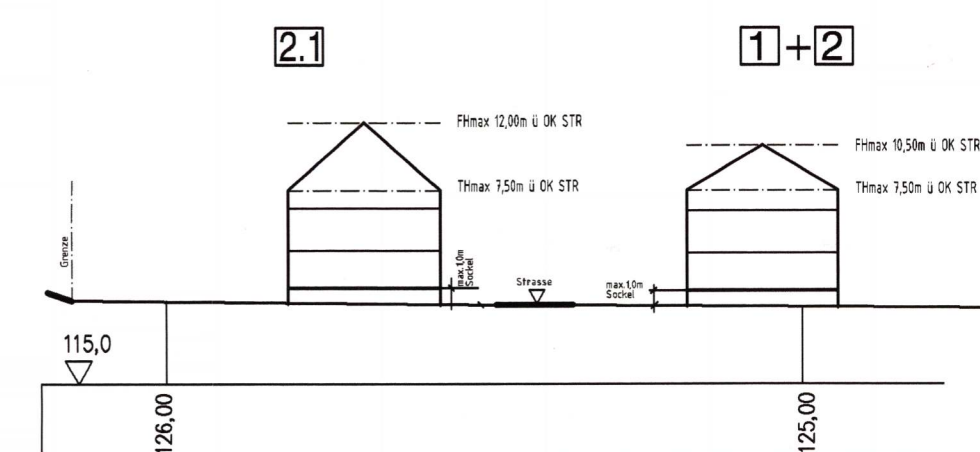
Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Rhld.-Platz.

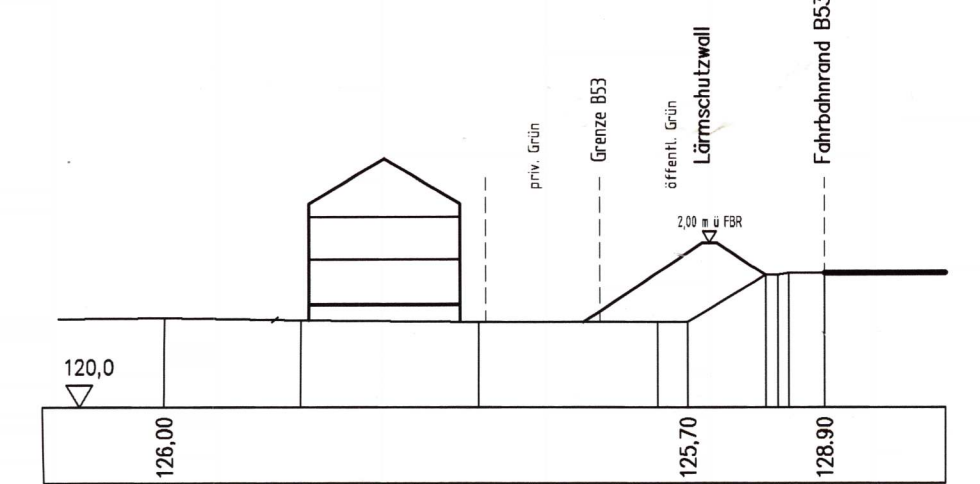
NUTZUNGSSCHABLONEN

1	2	2.1
WA	2 Wo	MI
II	II	III
0,4	0,4	0,6

SCHEMASCHNITTE, M. 1:500



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER GEBÄUDE ZUM LÄRMSCHUTZWALL



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 Bereich Ziff. 1 - Allgemeines Wohngebiet - Nutzungen nach § 4(2) 1, 3 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Bereich Ziff. 2 und 2.1 - Mischgebiet - Nutzungen nach § 4(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.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO Nutzungen gem. § 4 (2) 2 und § 6(3), 7, 8 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6(3) und § 4 (3) BauNVO.
- Im Bereich Ziff. 1 und 2 sind gem. § 9(16) BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Für den Bereich Ziff. 1 und 2 wird gem. § 9(13) BauGB eine Mindestgrundstückgröße von 300 m² festgesetzt.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- Je Wohneinheit sind gem. § 9(14) BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

B) Baurechtsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBAuO

- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBAuO für den Hauptbaukörper auschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 42° zulässig. Dachüberstand des Organs max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 3(1) LBAuO ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entwerf. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
- Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAuO. Maßgeblich für das maximal zulässige Gebäudevolumen ist die Entgrenzung in den Schemaschnitten i.V.m. der Nutzungs- und Bauweise. Die jeweiligen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OK Projektstraße, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachauf.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBAuO, MIT Ausnahme Ziff. 2.1, nur bei eingeschossiger Bauweise, unter Beachtung der Maximalwerte im Schemaschnitt, bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeteil zulässig. Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBAuO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen.
- Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBAuO auschl. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Pfannen sowie als vorbereitete Zinkblechdeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 3(1) BauGB i.V.m. § 38(1) BauGB bei Verwendung von Glasverkleidungen in Verbindung mit anderen 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 am Betriebsgebäude bis zu einer Einzelgröße von 2,0 x 6,0 m gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen gemäß der Traufe ist nicht statmt.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(12) BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.ä. sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geplant sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterstein u.ä.
- Das gesamte aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen zentralen Versickerung bzw. Rückhaltung zuzuführen. Auf den Baugrundflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken selbst z.B. in flachen Rasenmäulern zu versickern bzw. zurückzuhalten. Für Niederschlagswasser aus dem Straßenraum sind flache Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken auf der zentralen öffentlichen Grünfläche vorzusehen.
 - Die Oberflächenabwasser der Straßen und der Regenwasserabläufe von den Bau- und Parkflächen geschieht über eine Teilsickerentleitung mit Auslauf in die vorh. öffentliche Grünfläche und wird dort zurückgehalten.
 - Die Überleitung aus der öffentlichen Rückhaltung in den Schweicherbach ist aufgrund der Hochwassergefährdung mit Rückstaueicherung vorgesehen.
 - Bei Hochwasser (Rückstaue von der Mosel) wird der Überlauf über einen Schieber gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.
- Die Bemessungsgröße der Rückhalte- und Versickerungsanlagen beträgt 50 l/m² versiegelter Fläche. Mulden und Gräben zur Versickerung dürfen Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten.
- Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K1 und K2 ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

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

- Die Zuordnungsfestsetzungen K1 und K2 des Ursprungsbebauungsplanes behalten auch für den Bereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.
- Der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zusätzlich aus der Sammelausgleichsmaßnahme der Stadt Schweich das Flurstück Nr. 257, Gemarkung Fell, Flur 3 zugeordnet.
- Der Lärmschutzwall mit Bepflanzung ist vor Bezugsfähigkeit der Gebäude herzustellen.
- Pflanzungen und Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen sind die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

E) Festsetzungen nach § 9(12) BauGB

- An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Das Maß der passiven Schutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Baugrenzen ermittelten Lärmpegelbereich (vergl. Übersichtskarte) gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Nach außen anschließende Bauteile sind so auszuführen, daß folgende Schalldämmwerte aufweisen:

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Raumarten	Büro- und ähnliche Räume
I	35	Aufenthaltsräume in Wohnungen	30
II	35	Übernachungs- und Aufenthaltsräume in Beherbergungsbetrieben	30
III	40	Unterrichtsräume und ähnliche Räume	35
IV	45		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 vor den jeweils betroffenen Wohngebäuden der Außenpegel von 50 dB(A) (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten wird, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifach Luftwechsel / Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (Schallgedämmte Lüftung), gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung nicht beeinträchtigt wird. 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

- Die Keller sollten so ausgeführt werden, daß drückendes Grundwasser sowie Niederschlagswasser, das nicht versickert oder abgeführt wird, nicht in die Kellerräume eindringen kann.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleiben, ggf. zwischenlagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Zur Müllentsorgung der am Standort angeordneten Gebäude, die nicht unmittelbar an der Wendeplatte mit 15,0 m Durchmesser angeschlossen sind, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeplatte abzustellen.
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmeanlagen erfassen die Niederterrassenschotter der Mosel sowie Sande und Tonsteine des Unterbaus. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelprüfung festgelegt werden. Erdwärmeanlagen sind Anlagen zur Benutzung des Grundwassers und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
- Das Plangebiet ist nicht absolut hochwasserfrei. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet betroffen werden.

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜROGENOSCHART
STOLZ KINTZINGER
ARCHITECT
STADTLANER STR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BIELEFELD • GILICH • HECKEL
LandschaftsArchitekten BOLA
54290 Trier Kaiserstraße 15 Tel. 0651/4546-0

19/09/2006

geändert laut Stadtratsbeschluss vom 30.11.2006

geändert laut Stadtratsbeschluss vom 01.03.2007