

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) sowie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 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 § 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.
- 1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO Nutzungen gem. § 4 (2)2 und § 6(2)3, 7, 8 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6(3) und § 4 (3) BauNVO.
2. Im Bereich Ziff. 1 und 2 sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Für den Bereich Ziff. 1 und 2 wird gem. § 9(1)3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.
3. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
4. 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

1. 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 25° - 42° 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.
2. 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 Eintragung in den Schemaschnitten i.V.m. der Nutzungsschablone. Die jeweiligen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OK Projektstraße, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
3. 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 Gebäudeseite zulässig.
4. Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen.
5. 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.
6. 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.
7. 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 Dienstleitung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft.

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

1. 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.
2. Das gesamte aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen zentralen 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 flache Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken auf der zentralen öffentlichen Grünfläche vorhanden.
 - Die Oberflächenentwässerung der Straßen und der Regenwassernotüberläufe von den Bau- und Parkflächen geschieht über eine Teilsickerrohrleitung mit Auslauf in die vorh. öffentliche Grünfläche und wird dort zurückgehalten.
 - Die Überlaufleitung aus der öffentlichen Rückhaltung in den Schweicherbach ist aufgrund der Hochwassergefährdung mit Rückstausicherung vorgesehen.
 - Bei Hochwasser (Rückstau von der Mosel) wird der Überlauf über einen Schieber gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Bemessungsgröße der Rückhalte- und Versickerungsmulden beträgt 50 l/m² versiegelter Fläche. Mulden und Gräben zur Versickerung dürfen eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten.
3. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K1 und K2 ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden,
4. 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

1. Die Zuordnungsfestsetzungen K1 und K2 des Ursprungsbebauungsplanes behalten auch für den Bereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.
2. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zusätzlich aus der Sammelausgleichsmaßnahme der Stadt Schweich das Flurstück Nr. 257, Gemarkung Fell, Flur 3 zugeordnet.
3. Der Lärmschutzwall mit Bepflanzung ist vor Bezugsfähigkeit der Gebäude herzustellen.
4. Pflanzungen und Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. 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:

Lärm- pegel- bereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 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 vor den jeweils betroffenen Wohngebäuden der Außenpegel von 50 dB(A) (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten wird, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (schallgedämmte Lüfter), gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall.

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

1. Die Keller sollten so ausgeführt werden, dass drückendes Grundwasser sowie Niederschlagswasser, das nicht versickert oder abgeführt wird, nicht in die Kellerräume eindringen kann.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Zur Müllentsorgung der am Stichweg angeordneten Gebäude, die nicht unmittelbar an der Wendeplatte mit 18,0 m Durchmesser angeschlossen sind, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeplatte abzustellen.
4. Tiefere Bohrungen zum 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.
5. Das Plangebiet ist nicht absolut hochwasserfrei. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet betroffen werden.