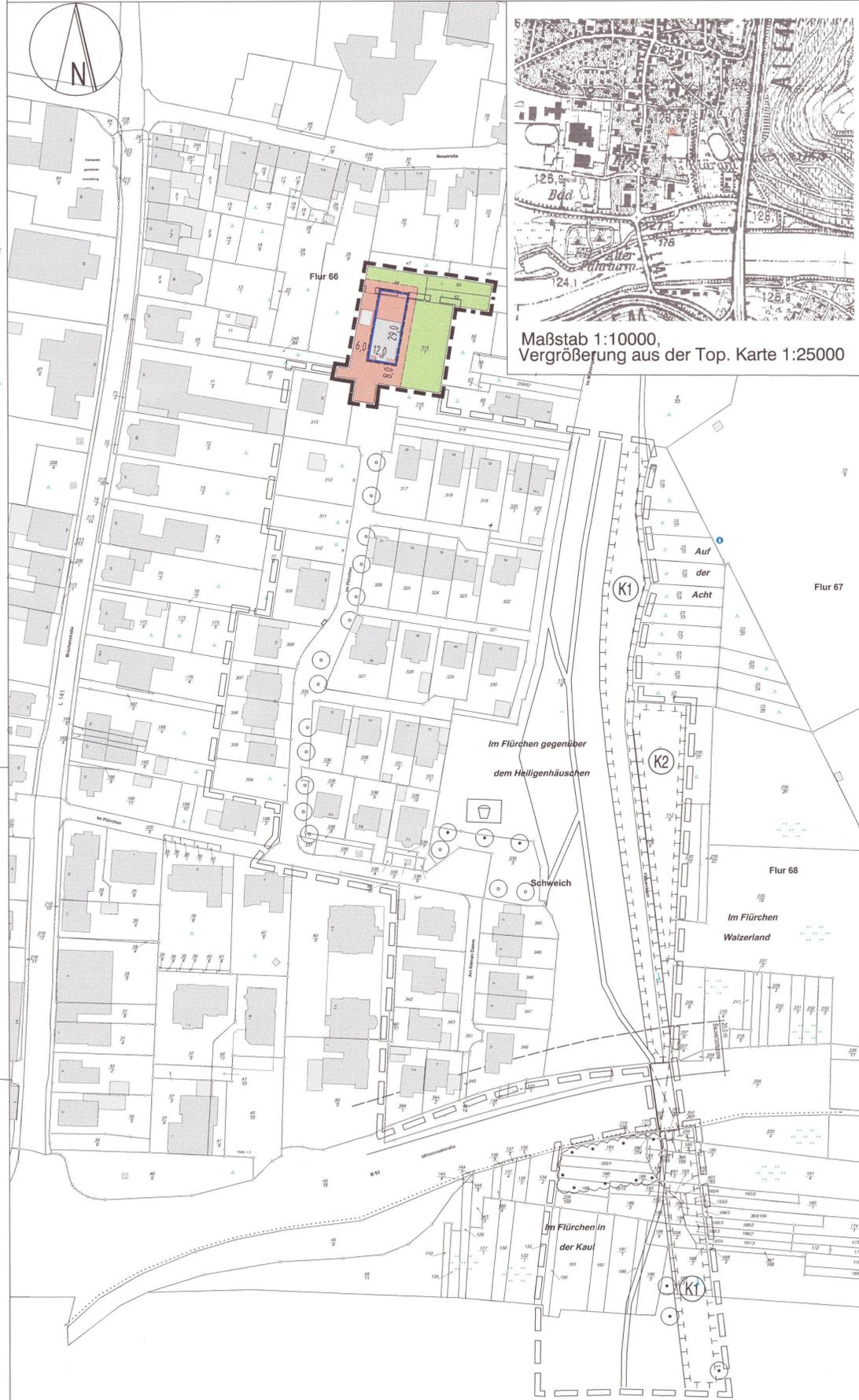


BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH

Teilgebiet "Im Flürchen", 4. Änderung und Erweiterung



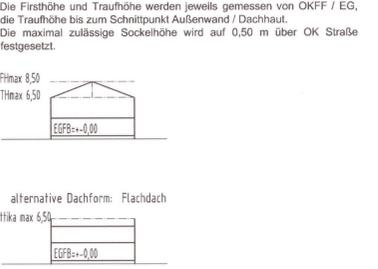
Maßstab 1:10000,
Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.
- Maß der baulichen Nutzung**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
- Füllschema der Nutzungsschablone**
Hinweis auf Nutzungsschablone, z.B.
- Bauweise, Baugrenzen**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)
- Grünflächen**
Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)
- Bestandsangaben**
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

SCHEMASCHNITT



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 Wo
II	ED
0,4	0,8

BAULEITPLANUNG - RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 381), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 381), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 43), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesmissionsschutzgesetz (BmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301), in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1236), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I, S. 1338), in der derzeit gültigen Fassung

Der Stadtrat Schweich hat in seiner Sitzung vom 27.03.2014 die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 27.03.2014 hat der Stadtrat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB (i.V.m. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für diese Bebauungsplanänderung beschlossen.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden bezeugt.

Schweich, den 30.03.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Schweich, den 22.05.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Schweich, den 14.07.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.04.2014 bis 13.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.04.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schweich, den 20.05.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Schweich, den 28.05.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Schweich, den 11.07.2014 gem. § 10 (3) BauGB
bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden im Gebäude 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich Zi. 37 von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung

Schweich, den 22.05.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Der Stadtrat Schweich hat am 22.05.2014 die Bebauungsplanänderung gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Schweich, den 28.05.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Schweich, den 28.05.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Schweich, den 14.07.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Schweich, den 14.07.2014
Stadtverwaltung
Stadtbürgermeister

Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
 - Allgemein zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Nutzungen nach § 4(2) - 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.
 - Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
 - Im allg. Wohngebiet sind gem. § 9(16) BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - 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. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.
 - Je Wohneinheit sind gem. § 9(14) BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBO
- Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(12) 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) LBO für den Hauptkörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° sowie Flachdächer zulässig. Dachüberstand des Ortsganges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm. Bei Ausführung als Graddach oder Erngledach 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) LBO: 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 OKFF / EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Die maximal zulässige Sockelhöhe wird auf 0,50 m über OK Straße festgesetzt.
 - Dachaufbauten (Dachgaube) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBO nur bei eingeschossiger Bauweise, unter Beachtung der Maximalwerte im Schemaschnitt, bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.
 - Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen.
 - Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Flannen sowie als vorbereitete 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 begrüntem Dachern zulässig.
 - Straßeneinfridungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Verwendet werden dürfen Hecken, Holzäune oder Natursteinmauern. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

- 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.a. sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
 - Das gesamte aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen dezentralen Versickerung bzw. Rückhaltung zuzuführen. Auf den Baugrundflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstücken selbst z.B. in flachen Rasenmulden zu versickern bzw. zurückzuführen. Für Niederschlagswasser aus dem Straßenraum sind eine flache, begrünte Straßen-Seltemulden sowie flache Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen auf der zentralen öffentlichen Grünfläche vorzusehen.
 - Die Oberflächenentwässerung der Straßen und der Regenwasserüberläufe von den Bauflächen westlich der Erschließungsstraße ist über Teilsickerorientierungen mit Auslauf in die öffentlichen Grünflächen zur Rückhaltung zu planen.
 - Die Überflutung aus der öffentlichen Rückhaltung in den Schweicherbach ist aufgrund der Hochwassergefährdung mit Rücktauschsicherung zu planen.
 - Bei Hochwasser (Rückstau von der Mosel) ist der Überlauf über einen Schieber gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
 - 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.
 - 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
- Pflanzungen und Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.

- E) Festsetzungen nach § 9(12) BauGB**
- An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Baugrenzen ermittelten Lärmpegelbereich (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	Übersichtsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
I	35	30	30	30	30
II	35	30	30	30	30
III	40	35	30	30	30
IV	45	40	35	35	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.)

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 von 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 (schalldämmte 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**
- Die Keller sollten so ausgeführt werden, daß das Niederschlagswasser, das nicht versickert oder abgeleitet wird, nicht in die Kellerräume eindringen kann.
 - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
 - Unter Beachtung der Festsetzung 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 Stichtag 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.
 - Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfordern die Niederterrassensichter der Mosel sowie Siltsteine und Tonstriebe des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydro-chemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelabklärung festgelegt werden. Erdwärmesonden sind Anlagen zur Benutzung des Grundwassers und benötigen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
 - Der Änderungsbereich liegt im Überschwemmunggefährdeten Gebiet. Bei extremen Hochwasser (HQ extrem) ist mit Wasserständen bis 129,51 m NN zu rechnen. Bauvorhaben sollten hochwasserkompatibel ausgeführt 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:
BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITECT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Stand: Satzungsbeschluß

Maßstab 1:1000
Gemarkung Schweich