

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 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.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
2. Im allg. Wohngebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. 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. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.
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. 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.
2. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° sowie Flachdächer 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.
3. 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 OKFF / EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Die maximal zulässige Sockelhöhe wird auf 0,50 m über OK Straße festgesetzt.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise, unter Beachtung der Maximalwerte im Schemaschnitt, bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.
5. Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen.
6. 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.
7. 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.

### **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 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. Rückhaltungmulden auf der zentralen öffentlichen Grünfläche vorzusehen.

**Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet „Im Flürchen 4. Änderung und Erweiterung“**

- 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- und Versickerungsmulden beträgt 50 l/ m<sup>2</sup> 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, 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.

4. 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**

1. 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**

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 das 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, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Der Änderungsbereich liegt im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Bei extremen Hochwasser (HQ extrem) ist mit Wasserständen bis 129,51 m NN zu rechnen. Bauvorhaben sollten hochwasserkompatibel ausgeführt werden.