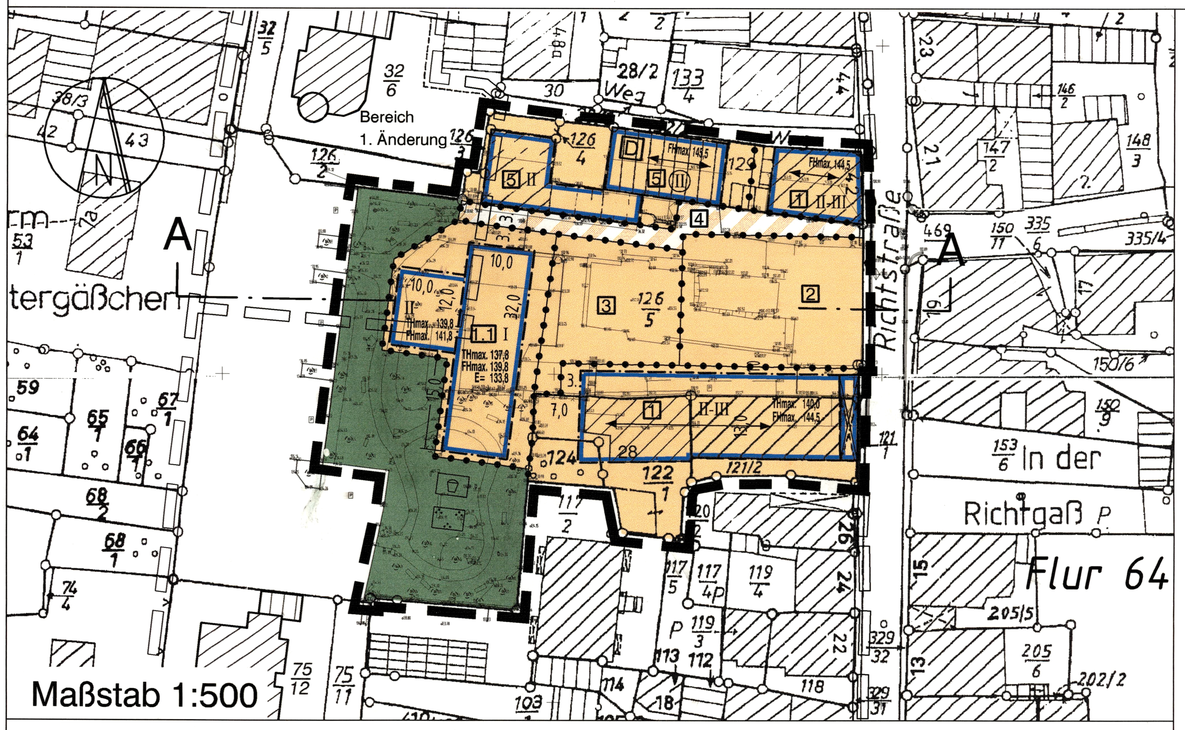
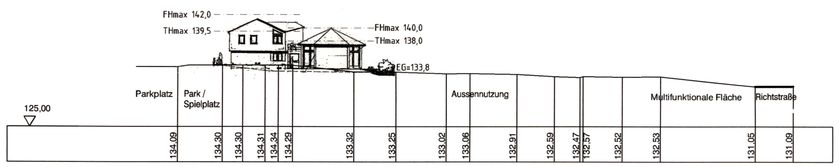
BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH

Teilgebiet "Synagoge" 2.Änderung



Systemschnitt Bereich 1.1



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet — MK

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. — II - III

Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. — (II)

maximale Firsthöhe — FH max

maximale Traufhöhe — TH max

Bereichsbezeichnung, z.B. — 1

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — D

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfirstrichtung

Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen) — E=133,5

Akkarde im EG

Bestandsangaben

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich wird „Kerngebiet" (MK) festgesetzt.
   Es sind gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.

1.1 Bereich Ziff. 1 und 1.1 Nutzungen gem. § 7(2)1, 2, 3, 4 und 7 BauNVO
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO unzulässig.
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1 Wohnungen gem. § 7(2)7 BauNVO sind im Bereich ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

1.2 Bereich Ziff. 2
- der Bereich Ziff. 2 dient gem. § 12 BauNVO der Unterbringung offener Stellplätze für Kurzzeitparker incl. Zufahrten.
- der Bereich Ziff. 2 dient darüber hinaus Einzelhandels- und Schankbetrieben sofern es sich um zeitlich befristete Nutzungen handelt, die in Zusammenhang mit der Kultureinrichtung „Synagoge", mit einem Wochenmarkt, Antik- und Flohmärkten, oder vergleichbarer Aktionen stehen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

1.3 Bereich Ziff. 3 dient unmittelbar angrenzenden Einrichtungen und Betrieben als Außengastronomie, Biergarten, Spielflächen o.ä.

1.4 Bereich Ziff. 4 dient als öffentliche Zuwegung, Rettungsweg und Anlieferung angrenzender Nutzungen

1.5 Bereich Ziff. 5 umfaßt die Kultureinrichtung „Synagoge"

2. Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB gelten die nach § 17 BauNVO für Kerngebiete festgesetzten Höchstwerte. Im Bereich Ziff. 1.1 beträgt die maximal zulässige überbaubare Grundfläche 250 m².

3. Die in der Planzeichnung dargestellten maximalen Gebäudehöhen über NN (Hmax) sowie die dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
   Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14(1) BauNVO zur Unterbringung vor. Transformatoren, Müll, Leergut o.ä. sind im Bereich Ziff. 1, 1.1 und 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) und § 9(6) BauGB i.V.m. § 88(1) und § 88(6) LBauO

1. Zulässig sind geneigte Dächer.
   Sie sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind ausschließlich am Betriebsgebäude unterhalb der Traufe gestattet. Art- und Umfang ist auf das unmittelbar angrenzende Kulturdenkmal abzustimmen. Sie bedürfen der Genehmigung.

C) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind gegenüber der Richtstraße sowie der öffentlichen Stellplatzanlage passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen .
   Es sind passive Maßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom November 1989) zu treffen.
   Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnern von Schlafräumen nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 30 dB(A) 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 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.

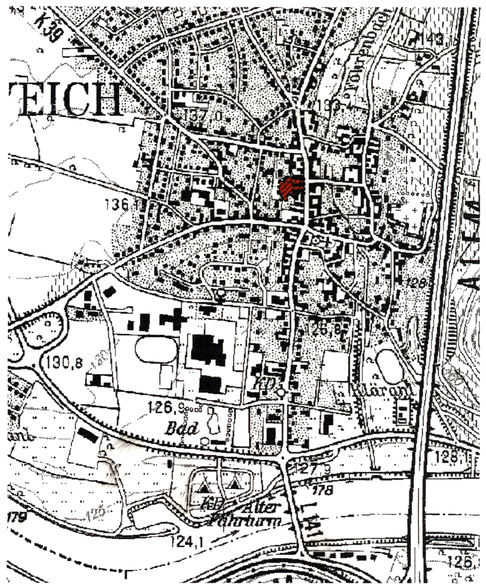
D) Sonstige Festsetzungen

1. Der Nachweis zur Bedarfsdeckung erforderlicher Stellplätze für Dauerparker und Kundenparkplätze des Bereiches Ziff. 1 erfolgt gem. § 12(4) BauNVO im Bereich der vorh. Stellplatzanlage. Es erfolgt eine Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 47 LBauO.

Hinweise

1. Die ehemalige „Synagoge" ist als Einzeldenkmal i.S. des DSchPflG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das DSchPflG sowie § 61 LBauO sind hierbei besonders zu beachten.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
3. Die Abstandsflächen gem. § 8 LBauO werden, soweit nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisbar, durch Baulast auf den öffentlichen Flächen gesichert.
4. Die Teilbereiche der Bebauungspläne „Synagoge" und „Synagoge 1. Änderung", die durch den Bebauungsplan „Synagoge 2. Änderung" überplant werden, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

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



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

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. **Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, Seite 1818 ff).**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).**
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).**
4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 396).**
5. **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2004 (BGBl. I Seite 1587).**
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I Seite 1818)**
7. **Landesgesetz über Natzurschutz und Landespflege (Landespflegegesetz - - LPflG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.2005 (GVBl. Seite 3231).**
8. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53).**
9. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. Seite 457).**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

_____, den_____
Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____, den_____
Vermessungs- und Katasteramt

Der Stadtrat Schweich hat am 29.06.2006 gem §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 29.06.2006 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Schweich, den 08.07.2006
Stadtverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.10.2006 bis 09.11.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.09.2006 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schweich, den 14.11.2006
Stadtverwaltung

Der Stadtrat Schweich hat am 30.11.2006 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Schweich, den 04.12.2006
Stadtverwaltung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekun-

AUSFERTIGUNG

Schweich, den 04.12.2006
Stadt- Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Schweich, den 19.12.2006
Stadt- Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom 23.12.2006 wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Schweich, den 28.12.2006
Stadtverwaltung

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL — ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

07/09/2006 geändert laut Stadtratsbeschluss vom 30.11.2006 (Satzung)

Gemarkung Schweich

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Juli 2006, Vermessungs- und Katasteramt Trier

Schweich, "Synagoge", 2.Änderung