

Stadt Schweich

Bebauungsplan „Moselvorland 2. Änderung“

Textfestsetzungen

Fassung für die Satzung nach § 10 (1) BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schweich/Mosel

In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ing. Dirk Strang

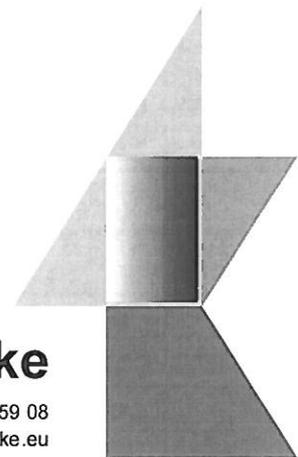
Ingenieurbüro Alfred Klabauschke

Moselufer 48, 56 073 Koblenz

Telefon 0 26 1 - 95 22 59 00, Telefax 0 26 1 - 95 22 59 08

Stand: 21.05.2014 Projekt-Nr. 1201

info@klabauschke.eu



INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINER HINWEIS	3
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	4
3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)	5
4 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)	5
5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB I.V.M. § 9 (1) NR. 26 BAUGB)	6
6 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)	6
7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; GRÜNFLÄCHEN; SOWIE PFLANZGEBOTE GEM. (§ 9 ABS. 1, NR. 15, 18A, 20 UND 25 BAUGB)	7
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	8
1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)	8
2 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)	8
3 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 2 LBAUO)	8
4 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) Nr.3 LBAUO)	8
C HINWEISE	9

ALLGEMEINER HINWEIS

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die nachfolgend grau markierten textlichen Festsetzungen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)

1.1 Sondergebiet (§ 10 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet“ (SO) entsprechend § 10 (2) BauNVO festgesetzt.

Eigentumsanteile an dem gesamten fremdenverkehrlich zu nutzenden Bereich des Sondergebietes dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenverkehr zur Erholung. Hiervon ausgenommen ist die Betreiberwohnung im Bereich SO2.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

SO1 Fläche für Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Reparaturhalle für Boote mit angegliedertem Verkaufsraum, betriebszugehörige Verwaltungseinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter für max. 2 Wohneinheiten bis zu 200 m² Geschossfläche und Winterlager im Freien. Die Reparaturhalle dient ausschließlich der Unterbringung und Wartung sowie dem Verkauf von Booten einschließlich Zubehör. Eine anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, allerdings nur auf den Gebäuden (Dachflächen).

SO2 Fläche für Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen als Gastronomie, Verwaltung und Betreiberwohnung.

SO3 Fläche für private PKW-Stellplätze. Die Befestigung erfolgt mit wasserdurchlässigem Material, für je 6 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Zuordnung zu pflanzen. Zu den öffentlichen Grünflächen ist eine Gehölzpflanzung anzulegen.

SO4 Fläche für Hafenanlage gemäß wasserrechtlichem Bescheid vom 14.5.1992

SO5 Touristencampingplatz sowie Standort für Mobilhomes. Zu den öffentlichen Grünflächen ist eine Gehölzpflanzung (z.B. Wildrosen) anzulegen. Die Anlage ist in den Monaten November bis März vollständig zu räumen. Betonfundamente sind unzulässig, bestehende sind zu beseitigen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und durch Laubbaum-Neupflanzungen so zu ergänzen, dass je 150 m² ein Baum steht.

Untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. ortsfeste Toiletten- und Duschanlagen sowie baulichen Anlagen für die Unterbringung von Möbel und Gartengeräten u.ä. sind zulässig. Diese Einrichtungen müssen jedoch in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen. Sie dürfen eine Größe von 50 m³ und eine Gebäudehöhe (= Abstandsmaß zwischen der Oberkante des jeweils angrenzenden natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) von 3 m nicht überschreiten.

SO6 Fläche für Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Toilettenanlage.

SO7 Das Sondergebiet SO 7 dient der Unterbringung einer Parkplatzfläche.

Auf der Parkplatzfläche ist auch die Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile zulässig.

Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte (Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser u.ä.) ist unzulässig.

Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes i.S. der Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Zuordnungsbereich A Höhe baulicher Anlagen – Sondergebiet 1

Die Traufhöhe wird auf **4,50 m** festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ist als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde eingetragenen NN-Höhe = 129,51 m ü.N.N. und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

(2) Zuordnungsbereich B Höhe baulicher Anlagen – Sondergebiet 1

Die Traufhöhe wird auf **6,00 m** festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ist als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde eingetragenen NN-Höhe = 129,51 m ü.N.N. und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

(3) Zuordnungsbereich C Höhe baulicher Anlagen – Sondergebiet 1

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als GH = Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde eingetragenen NN-Höhe = 129,51 m ü.N.N. und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Gebäudehöhe darf höchstens **GH = 10,70 m** (= 140,21 m ü.N.N.) über dem o.g. festgesetzten Maßbezugspunkt liegen.

3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

(1) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Erschließungsfläche „EF+H“

Diese Verkehrsfläche mit dem Planeinschrieb „EF+H“ dient der fahrmäßigen Erschließung für die Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Ferner übernimmt sie die Funktion der Hafenumfahrt und dient auch der Abwicklung der Be- und Entladevorgänge des Hafens. Das Befahren mit Spezialfahrzeugen (mobile Krananlage) ist zulässig.

Ferner dient sie der innergebietlichen Erschließung zwischen Hafen und dem Teilgebiet „SO 1“.

(2) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Erschließungsfläche mit Aufenthaltsqualität „EF+A+R+F“

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Planeinschrieb „EF+A+R+F“ dient als Erschließungsfläche mit Aufenthaltsqualität. Sie übernimmt die Erschließung für die Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Wasser- und Schifffahrtsamtes und dient der Allgemeinheit als fußläufig begehbare Aufenthaltsfläche sowie dem Radwanderweg.

(3) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radwander- und Fußgängerweg „R+F“

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Planeinschrieb „R+F“ dient ausschließlich als Erschließungsfläche für den Radwander- und Fußgängerverkehr. Die Nutzung durch den Fahrverkehr ist unzulässig.

(4) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerweg „F“

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Planeinschrieb „F“ dient ausschließlich als Erschließungsfläche für den Fußgängerverkehr. Die Nutzung durch den Rad- und Fahrverkehr ist unzulässig.

4 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

(1) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park mit Liege- und Spielwiesen“

In der privaten Grünfläche sind Einrichtungen zulässig, die der Erholung und dem Spielen dienen. Dazu gehören Liege- und Spielwiesen, Spielflächen, Sportfelder (z.B. Beach-Volleyball), Fuß- und Radwege, kleine Plätze, Bedachungen zum Unterstellen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² u.a. der Erholung dienende Einrichtungen.

KFZ-Stellplätze sind ausgeschlossen. Flächenbefestigungen dürfen insgesamt einen Flächenanteil von 10% nicht überschreiten.

Die Flächen sind als offene Parklandschaft mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden extensiv zu unterhalten.

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gliederndes Großgrün“

Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist das Anpflanzen von mindestens 17 Laubbäumen festgesetzt. Die Baumstandorte sind in einem Abstand von 15 m anzupflanzen.

Die Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

Es sollen Bäume der nachfolgend angeführten Pflanzliste verwendet werden:

Bäume der Weichholzzone

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus nigra „Italica“	Säulenpappel
Fraxinus excelsior	Esche

(3) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park mit Liege- und Spielwiesen

In der öffentlichen Grünfläche sind Einrichtungen zulässig, die der Erholung und dem Spielen dienen. Dazu gehören Liege- und Spielwiesen, Spielflächen, kleine Plätze.

KFZ-Stellplätze sind ausgeschlossen. Flächenbefestigungen dürfen insgesamt einen Flächenanteil von 10% nicht überschreiten.

5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB I.V.M. § 9 (1) NR. 26 BAUGB)

Im Bereich des Abwasserpumpwerkes dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die eine Überdeckung der Anlage zur Folge haben. Die Anlage muss jederzeit für LKWs und schweres Gerät zugänglich bleiben.

6 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird die maximal zulässige Schallabstrahlung im Bereich SO1 in Form von Lärmkontingenten mit einem maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² am Tag und 40 dB(A)/m²

Nachts festgelegt. Darüber hinaus dürfen keine Arbeiten im Freien, westlich der vorh. Halle in Form von Arbeiten mit Trennscheiben (Flex. o.ä.) sowie Winkelschleifer, Schmiedearbeiten o.ä. durchgeführt werden. Diese Arbeiten sind im Inneren der Hallen zulässig, wobei die Fenster-, Tür- und Toranlagen, die zu den benachbarten Baugebieten "Pfuhrfeld" und "Kurze Anwand / Unter der Kirche" im Ortsteil Issel gerichtet sind, während derartiger Arbeiten geschlossen sein müssen.

Im Teilgebiet SO 1 müssen die Außenfassaden mit Belichtungselementen bei der späteren Umsetzung ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = > 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; GRÜNFLÄCHEN; SOWIE PFLANZGEBOTE GEM. (§ 9 ABS. 1, NR. 15, 18A, 20 UND 25 BAUGB)

- (1) Die im B-Plan 2002 mit "A1" gekennzeichneten Flächen werden durch die Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft“ ersetzt.
- (2) Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Ausbaumaßnahmen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden.
- (3) wird gestrichen und durch Festsetzung Ziffer 4 „Grünflächen“ ersetzt.
- (4) Innerhalb der in der 2. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „Verkehrsgrün“ sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Weiterhin sind die vorhandenen Baumreihen durch Laubbäume zu ergänzen. Hierzu sind an den festgesetzten Baumstandorten die entsprechenden Pflanzmaßnahmen umzusetzen.

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen.

Vorzugsweise sollen nachfolgend angeführte Arten verwendet werden:

Pflanzliste

Bäume

Platanus acerifolia	Platane
Fraxinus excelsior	Esche

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB
I.V.M. § 88 LBAUO**

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

- (1) Die zum Abfangen des Plateaus anzulegende Stützmauer im Sondergebiet 1 ist in Form einer Bruchstein- oder Gabionenwand auszuführen.

Die Gabionenwand ist mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Vorzugsweise sollen folgende Pflanzen verwendet werden:

Waldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“

- (2) Als Fassadenmaterial sind zulässig: geputzte Wandflächen und Sichtmauerwerk in Massivbauweise oder vorgefertigte Elemente, nicht glänzende Metallverkleidungen mit vertikaler Gliederung. Bei Wandflächen über 20 m Länge ist durch Anbauten oder vertikale Betonung eine Gliederung der Wandfläche vorzusehen. Wandflächen von mehr als 50 m² Einzelfläche sind zu begrünen.

2 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)

- (1) Im Bereich SO1 sind Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 10° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
- (2) Die Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 – 7026) einzudecken. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas und Zink zulässig.

3 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 2 LBAUO)

Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen. Die Werbung hat sich auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

4 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) Nr.3 LBAUO)

Das Gelände ist entlang des parallel zur B 53 verlaufenden Radweges vollständig mit einem Zaun in einer Höhe von mindestens 1,20 m einzufrieden. Innerhalb dieser Einfriedung ist eine dauerhafte Begrünung als Sichtschutz von mindestens 1,50 m Höhe vorzunehmen.

C HINWEISE

1. Die Realisierung der Aufschüttungen im Bereich des Winterlagers ist gemäß wasserrechtlicher Ausnahmegenehmigung vom 19.08.2003 auszuführen.
2. Gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis v. 14.5.1992 (Hafenerweiterung) sind am Leimbach (außerhalb des Bebauungsplangebietes) wasserwirtschaftliche und landespflegerische Maßnahmen umzusetzen. Dafür ist z.T. ein ergänzendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
3. Das Bebauungsplangebiet liegt fast vollständig im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier ohne wasserrechtliche Genehmigung nicht zulässig.
4. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
5. Im Halleninneren können auch Arbeiten durchgeführt werden, welche eine höhere Schalleistung zur Folge haben, wenn hierfür geeignete Maßnahmen an den schallabstrahlenden Außenbauteilen durchgeführt werden, so dass die äußere Schallabstrahlung den jeweiligen maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet. Für die Einhaltung dieser lärmmindernden Maßnahmen ist im Zuge des jeweiligen Bauantrages bzw. der Nutzungserlaubnis ein Nachweis zu führen.
6. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Regelungsinhalt der Campingplatzverordnung.
7. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Moselvorland 2. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Moselvorland 1. Änderung“ aufgehoben.
8. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
9. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
10. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
11. **Bauverbotszone**
Der Landesbetrieb Mobilität Trier hat mit Schreiben vom 08.07.2013 auf die Bauverbotszone zur Bundesstraße B 53 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz hingewiesen. Hier wurde mitgeteilt, dass der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauverbotszone seitens des LBM Trier nicht zugestimmt wird.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann der Vorgehensweise der Fachbehörde jedoch nicht gefolgt werden, da die Herausnahme der innerhalb der Bauverbotszone gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche zur Folge hätte, dass eine Bebauung, wie vom Betreiber des Campingplatzes vorgesehen, in diesem Bereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht mehr zulässig wäre.

Trotz der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist klarzustellen, dass die straßenrechtlich relevanten Vorgaben nicht aufgehoben werden. Diese gelten unverändert und sind im Rahmen des der Bauleitplanung nachfolgenden Genehmigungsverfahrens als öffentlich-rechtliche Vorschrift zu prüfen. In dieser Ebene erfolgt anhand des konkreten Einzelvorhabens die abschließende Prüfung und Entscheidung. Hier wäre dann auch die von der Fachbehörde angeregte Sondervereinbarung mit dem Bauherrn zu treffen.

Weitergehende Einzelheiten befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

12. WESTNETZ GmbH

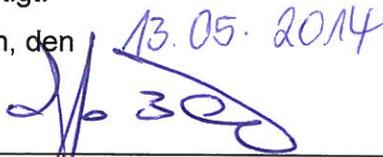
Für die vorhandene Erdkabeltrasse der WESTNETZ GmbH ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Sollten Änderungen der Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

13. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Ausgefertigt:

Schweich, den

13.05.2014


(Otmar Rößler, Stadtbürgermeister)

