

Stadt Schweich

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
Teilgebiet „Schlimmfuhr“
Teilbereich A – 6. Änderung
gemäß § 13 BauGB**

**Textliche Festsetzungen
Stand: 24. Mai 2016
Satzung**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Ausfertigungsvermerk

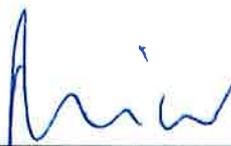
Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in dem Verfahren nach den §§ 13 und 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Stadt Schweich war, übereinstimmt.

Auftraggeber:

Stadt Schweich
Brückenstraße 46
54338 Schweich

Schweich, den 24.05.2016




Lars Rieger, Stadtbürgermeister

Bearbeiter:

Planungsbüro ISU
Am Tower 14
54634 Bitburg

Bitburg, im Mai 2016




Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	5
1.5	Anschluss an Verkehrsflächen	5
1.6	Öffentliche und private Grünflächen	5
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	6

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- (1) Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie innerhalb des gewerblich genutzten Hauptbaukörpers untergebracht sind,
- (2) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Einzelhandelsbetriebe,
- (2) Tankstellen,
- (3) Vergnügungsstätten,
- (4) Bordelle und bordellartige Betriebe,
- (5) Anlagen für sportliche Zwecke,
- (6) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Sie bezieht sich auf die mittlere Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt.

Gebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Gebäudehöhe (GH)
GEE	0,8	6,00 m

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen ist zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

1.5 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist die Überführung der öffentlichen Grünfläche zum östlich gelegenen Wirtschaftsweg auf einer Breits von maximal 10,00 m zulässig.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Planzeichnung öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Hinweis:

Die übrigen nicht von den vorstehenden Neuregelungen betroffenen Festsetzungen der Vorgängerplanung („Schlimmfuhr, 3. Änd. / Erw.“, Teilbereich A) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG:

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 53 gem. § 9 Abs. 1 FStrG (Fernstraßengesetz) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten und bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ebenfalls innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 BauGB entlang der B 53 wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Anlagen zu Werbezwecken in einer Entfernung von bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) mit der obersten Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 53 sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) abzustimmen und in Einvernehmen vorzunehmen.

2. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.
6. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Vorgaben gemäß § 5 Abs. WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) und § 55 Abs. 2 WHG zu beachten.
7. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential (erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq / m³) mit lokal hohem (> 100 kBq / m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten) ermittelt wurde.

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq / m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn bei der Stadt Schweich eingeholt werden.

8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
9. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf

die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

10. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
11. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.
12. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
13. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
14. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
15. Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch den Bauherren, bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 – Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 – Baugruben und Gräben und der DIN 4084 – Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.
16. Der Änderungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich HQ extrem. Für Bauvorhaben empfehle wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen.