

**STADT SCHWEICH**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„GEWERBEGEBIET – AM BAHNHOF“**  
**3. ÄNDERUNG – 1. ERWEITERUNG**  
**INKL. TEILAUFBHEBUNG B-PLAN „MADELL III“**

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- zur endgültigen Planfassung -

---

---

Trier, im November 2001,  
mehrfach ergänzt, zuletzt siehe Fußleiste

Helmut Ernst  
LandschaftsArchitekt BDLA  
Mühlenstr. 80, 54296 Trier  
Fon: 0651/910420 Fax: 0651/9104230  
eMail: HelmutErnst@t-online.de

Sachbearbeiter:  
Horst Blaschke  
LandschaftsArchitekt BDLA,  
Stadtplaner SRL  
Durchwahl: 0651/91042-17



# **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§9(1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) werden die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

a) Unzulässig sind • Anlagen für sportliche Zwecke

(§ 8 (2) Ziff. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

b) Zur Stärkung der Stadtkernfunktion der Stadt Schweich und zur Sicherung ein bedarfsgerechten Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere für nicht mobile Käuferschichten, sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 (2) Ziff. 1+2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Ziele der Raumordnung sowie die Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

(§ 8 (2) Ziff. 1+2 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

c) Unzulässig sind • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
• Vergnügungsstätten

(§ 8 (3) Ziff. 2+3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

d) Unzulässig sind • Vorhaben, die nach der Anlage und dem Anhang zu §3 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

2. Nebenanlagen i.S. des §14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen ist gem. LBauO zulässig.

(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. §14 (1) BauNVO)



## **II. Baugestalterische Festsetzungen**

(§9(4) BauGB i.V.m. §§88(1) und (6) LBauO)

1. **Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,5m gegenüber Ausgangsniveau sind genehmigungspflichtig. Notwendige Böschungen dürfen eine Neigung von 1: 1,5 nicht überschreiten.**  
(§88(1) Ziff.3 LBauO)
2. **Fuß-, Sockel und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein Staketenzaun bis zu 1,2m Höhe oder ein Drahtzaun (Knotengeflechtzaun) bis zu 1,2m Höhe zulässig. Letzterer muß jedoch beidseitig in eine Strauchpflanzung integriert werden.**  
(§88(1) Ziff.3 LBauO)
3. **Flachdächer sind nur auf Gebäuden zulässig, deren Grundrißfläche das Maß 20 x 20m überschreitet. Die Eindeckung ist blendungsfrei dunkelfarbig – jedoch nicht in Teerpappe – zu wählen.**  
(§88(1) Ziff.1 LBauO)
4. **Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung nicht unter 15° auszuführen. Gebäude mit einer Bautiefe unter 15m sind mit einer Dachneigung zwischen 24° und 45° auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit schieferfarbigem Material gem. RAL-Ton 7015 zu erfolgen.**  
(§88(1) Ziff.1 LBauO)
5. **Geneigte Dächer sind als Pult-, Sattel- oder Sheddächer auszubilden. Neben Dacheinschnitten sind in der gleichen Dachfläche keine Gauben zulässig. Mehrerer Gauben oder Dacheinschnitte zusammen dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten; die Breite der Einzelgaube darf max. 1,2m betragen.**  
(§88(1) Ziff.1 LBauO)
6. **Reklame- und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses in blendfreier Ausführung zulässig. Ihre Höhe darf 0,6m nicht überschreiten.**  
(§88(1) Ziff.1 LBauO)

## **III. Sonstige Festsetzungen**

(§9(1) Ziff.12 + 13 BauGB)

- (keine Wirkung im Bereich der 3. Änderung/1. Erweiterung)



#### **IV. Grünordnerische Festsetzungen**

(§9(1) Ziff.10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Über die zeichnerischen Festsetzungen hinaus sind mindestens 10% der Grundstücksfläche von Versiegelungen jeder Art freizuhalten oder zu bepflanzen.  
Zusätzlich zu den durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Gehölzen sind auf den privaten Grundstücken noch Einzelbäume gem. Liste A anzupflanzen im Umfang von  
1 Baum je angefangene 200qm überbauter/versiegelter Grundstücksfläche sowie  
1 Baum je angefangene 500qm unversiegelter oder mit wassergebundener Decke oder mit Schotterrasen versehener Grundstücksfläche.
2. Zur Umsetzung der durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind nur Laubgehölze gem. Liste A zulässig.
3. Die durch Planzeichen XXXXX näher gekennzeichneten Grenzen sind auf ihrer gesamten Länge mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung gem. Liste B zu bepflanzen.
4. Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50% ihrer Länge mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung gem. Liste B zu bepflanzen.
5. Die Grenzen aneinanderstoßender Gewerbegrundstücke sind auf mindestens 80% (40% je Seite) mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung gem. Liste B zu bepflanzen.
6. Für die durch Kennziffer näher bezeichneten Bäume ist jeweils eine der folgenden Arten zu verwenden:

1: Acer platanoides	-	Spitzahorn in Sorten
oder		
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
2: Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn in Sorten
oder		
Tilia cordata	-	Winterlinde in Sorten
3: Quercus petraea	-	Traubeneiche
- ⇒ Die Artenauswahl im Bereich der 3. Änderung/1. Erweiterung richtet sich nach der getroffenen Artenauswahl im Kerngeltungsbereich (einheitliche Artenverwendung innerhalb eines Straßenzuges)
7. Fensterlose Fassaden und Stützmauern sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von max. 10m zu beranken. Pflanzenliste C gem. Anhang ist zu beachten.



8. Die durch Kennziffer näher gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu behandeln:
- E1: (nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung/1. Erweiterung)
  - E2: (nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung/1. Erweiterung)
  - E3: (nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung/1. Erweiterung)
9. E4: Die Fläche E4 ist als geschlossener Streuobstbestand mit extensiver Unternutzung zu erhalten. Die vorhandenen Obstbäume sind in regelmäßigen Abständen alternierend einem Verjüngungsschnitt zu unterziehen, abgängige Exemplare sind nach dem Absterben zu ersetzen. Extensive Unternutzung bedeutet eine max. 2-malige Mahd pro Jahr, mit einer 1. Mahd nicht vor dem 30.06. und der letzten Mahd nicht nach dem 01.11. des Jahres.
10. E5: Auf der Fläche E5 ist der Feldholzrest in Verlängerung der Straßenverkehrsfläche auf Dauer zu erhalten. Auf der übrigen Fläche sind die vorhandenen Obsthochstämme durch Nachpflanzung auf eine Dichte von 1 Baum je 150qm zu einem neuen geschlossenen Bestand zu ergänzen und in extensiver Unternutzung zu erhalten. Abgängige Exemplare sind nach dem Absterben zu ersetzen. Extensive Unternutzung bedeutet eine max. 2-malige Mahd pro Jahr, mit einer 1. Mahd nicht vor dem 30.06. und der letzten Mahd nicht nach dem 01.11. des Jahres.
11. E6: Die Fläche E6 ist in ihrem gewerbegebietszugewandten Teil auf ca 400qm feldholzartig dicht mit Schleh- und Weißdorn zu bepflanzen, ansonsten dauerhaft als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten. Extensive Nutzung bedeutet eine max. 2-malige Mahd pro Jahr, mit einer 1. Mahd nicht vor dem 30.06. und der letzten Mahd nicht nach dem 01.11. des Jahres.



#### **IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer (grünordnerischer) wie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen**

(§9(1a) BauGB i.V.m. §§135 a-c BauGB)

1. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken / Maßnahmen zur Kompensation sind spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Satzungsbeschluss herzustellen.
3. Die Maßnahmen gem. E4 bis E6 sind den neuen Bauflächen, den Bauflächen entlang der neuen Verkehrsfläche sowie der neuen Verkehrsfläche selbst zugeordnet. Die Herleitung des Verteilungsschlüssels in Orientierung an den zusätzlich versiegelten / versiegelbaren Flächen ist dem Landespflegerischen Fachbeitrag Teil II zur Begründung zu entnehmen.

#### **V. Ausnahmen** (§31(1) BauGB)

1. Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen für Zäune gem. II.2 sind zulässig, wenn betriebliche Sicherheitsbelange dies erfordern.
2. Eine Fußwegeverbindung in wassergebundener Bauweise von der zentralen Wendeanlage zur Straße „Zur Zementbrücke“ unter Querung der Flächen E4 und E5 ist zulässig.



## **HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.**
- 2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Mindestfestsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.**
- 3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.**
- 4. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert**
- 5. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. aktuellen siedlungswasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50l Speichervolumen je 1qm versiegelter/befestigter/überdachter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ ist eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung zulässig. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu übergeben.**
- 6. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner eingesetzt.**



## ANHANG

Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

**A) Bäume für Reihenpflanzung oder als Einzelbäume**

<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Bergahorn in Sorten</b>
<b>Quercus petraea</b>	<b>Traubeneiche</b>
<b>Tilia cordata</b>	<b>Winterlinde in Sorten,</b>

**als Einzelbäume zusätzlich**

<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuss</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogelkirsche</b>

**Mindestpflanzqualität für Straßenbäume:**

**4 x verpflanzte Hochstämme StU 18/20 cm,**

**B) mehrreihige Abpflanzungen**

<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>

**Unter Hinzunahme von mindestens 5 Arten aus**

<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Hasel</b>
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Weißdorn</b>
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Heckenkirsche</b>
<b>Ribes alpinum</b>	<b>Alpenjohannisbeere</b>
<b>Rosa canina</b>	<b>Hundsrose</b>
<b>Rosa spinosissima</b>	<b>vieltachelige Rose</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Vogelbeere</b>
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>

**Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher**

**C) Berankungen**

**a) ohne Kletterhilfe**

<b>Hedera helix</b>	<b>Efeu</b>
<b>Hydrangea petiolaris</b>	<b>Kletterhortensie</b>
<b>Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“</b>	<b>Selbstklimmer</b>
<b>Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“</b>	<b>Wilder Wein</b>

**b) mit Kletterhilfe**

<b>Clematis montana</b>	<b>Bergwaldrebe</b>
<b>Fallopia aubertii</b>	<b>Schlingknöterich</b>
<b>Lonicera caprifolium</b>	<b>Geißblatt</b>
<b>Lonicera heckrottii</b>	<b>Geißblatt</b>

