BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET - HANDWERKERHOF"
SCHWEICH - ISSEL 3. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeingültige Festsetzungen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dürfen zu den für die Ermittlung der Grund-/Geschoßfläche anrechenbaren Grundstücksflächen nicht hinzugezählt werden.

Die Realisierung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen bzw. der zulässigen Baumassen darf sich nur im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen (Attika/Traufhöhen/Firsthöhen) bewegen.

Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO über das maximale Maß von 0,8 hinaus ist generell, soweit nicht durch besondere Festsetzung ausdrücklich zugelassen, nicht zulässig. In den WA1 - 3-Gebieten sowie im MI1-Gebiet gelten die eingeklammerten Werte in der Planzeichnung als festgesetztes Höchstmaß bei Überschreitungen durch Nebenanlagen in Abweichung (Unterschreitung) vom möglichen Höchstmaß nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

Die Festsetzung der 20 kV-Freileitungstrasse gilt nur für die Restnutzungszeit bis zum vollständigen Ausbau der Baugebiets-Infrastruktur; bei den zwischenzeitlichen Bauanträgen ist die Einhaltung des mindest-erforderlichen Schutzabstandes nach VDE-Richtlinien nachzuweisen.

Das festgesetzte Rückhalte- und Versickerungssystem nach § 9 (1) 16 BauGB ist unbedacht notwendiger Straßenunterquerungen, Grundstückszufahrten und -zugänge in jeweiligen Graben-/Muldenbreiten von mindestens 2,50 m mit einem Nutzungsrecht für das Abwasserwerk bzw. den Erschließungsträger belegt. Der Verlauf ist im Plan nicht lagefixiert, sondern jeweils zonal (z.B. linke, rechte Straßenseite) verbindlich (vgl. die entsprechenden landespflegerisch-wasserwirtschaftlichen Textfestsetzungen). Bei Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein qualifiziertes Oberflächenwasser-Konzept (inkl. zugehörigem Außenanlagen-Gestaltungskonzept) gemäß den landespflegerisch-wasserwirtschaftlichen Festsetzungen vorzulegen, zu prüfen und wie vor mit Nutzungsrechten zu belegen.

Unter der Vorgabe der Regenwasserversickerung und -bewirtschaftung auf dem Baugrundstück ggf. entstehende Nutzungseinschränkungen der Kellerebene/Untergeschoßebene oder entsprechend höhere konstruktive Aufwendungen sind zu dulden.
In den WA-Gebieten sowie im MI1-Gebiet sind Unterkellerungen nur als Ausnahme und als wasserdichte Wanne zulässig.

In Bereichen der im Plan markierten Altlastenverdachtsflächen ist der dort anfallende sowie sonstige verdächtige Merkmale aufweisende Baustellen-Bodenaushub zu analysieren. Je nach Untersuchungsergebnis sind geeignete Entsorgungsmaßnahmen und ggf. auch Baugrundverbesserungen durchzuführen. Baugrundverbesserungen können auch in sonstigen Bereichen des Plangebietes (Kiesgruben) notwendig sein.

1.1.2 Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm TAG/NACHT. Er darf im jeweiligen flächenbezogenen Kontingent nicht überschritten werden, d.h. GEe1 55/40, GEe2 57,5/42,5, GEe 3.1 / 3.2 / 4 60/45 dB(A)/qm TAG/NACHT. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten vorzulegen und die Einhaltung des zulässigen Schalleistungspegels nachzuweisen.

1.1.3 In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO erfolgen spezifische bzw. einschränkende Festsetzungen:

1.1.3.1 WA-Gebiete (WA1 - 3)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Dies betrifft: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.

1.1.3.2 MI-Gebiete (MI1 / MI2 / MIe)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

MI1 - zulässig sind:

a) Wohngebäude mit bis zu 2 WE je Grundstück,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) Einzelhandelsverkauf auf Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben bis zu 30 % der Gesamtbetriebsfläche für den Verkauf handwerklicher Waren unter Ausschluß innenstadt-relevanter Angebote und großflächigen Einzelhandels,
d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
e) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

[illegible]

MI2 - zulässig sind:

a) Wohngebäude mit bis zu 2 WE je Grundstück,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) Einzelhandelsverkauf auf Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben bis zu 30 % der Gesamtbetriebsfläche für den Verkauf handwerklicher Waren unter Ausschluß innenstadt-relevanter Angebote und großflächigen Einzelhandels,
d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
e) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
g) Gartenbaubetriebe.

Die übrigen nach § 6 (2) BauNVO generell zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 3. (eigenständige) Einzelhandelsbetriebe, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für sportliche Zwecke, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten.

In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Dies betrifft: Vergnügungsstätten.

MIe - zulässig sind:

a) Wohngebäude mit bis zu 2 WE je Grundstück,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
e) Gartenbaubetriebe.

[illegible]

In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Dies betrifft: Vergnügungsstätten.

1.1.3.3 GE-Gebiete (GEe1 - 4)

Die Gewerbegebiete dienen nach § 8 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c) Einzelhandelsverkauf auf Verkaufsflächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben bis zu 30 % der Gesamtbetriebsfläche für den Verkauf gewerblicher und handwerklicher Waren unter Ausschluß innenstadtrelevanter Angebote und großflächigen Einzelhandels.

Die übrigen nach § 8 (2) BauNVO generell zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind als Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO zulässig:

a) Wohnungen mit bis zu 2 WE je Grundstück, nur im Zusammenhang mit einem Betrieb (etwa als Wohnung von Hausmeister, Inhaber, Arbeitnehmer) und wenn im EG mindestens 75 % der Grundfläche nicht wohnlich genutzt sind.

Die übrigen nach § 8 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten.

1.1.4 Spezifische bzw. einschränkende Festsetzungen für zulässige (Neben-)Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen (Carports) nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden vor der Flucht der straßenseitigen Baugrenze in allen GE-Gebieten sowie im MI2 und im MIe-Gebiet nicht zugelassen. Abweichend in den WA-Gebieten sowie im MI1-Gebiet sind Nebenanlagen vor der Flucht der straßenseitigen Baugrenze ausdrücklich zulässig unterhalb der Bestimmungen der LBauO.

Garagen (Carports) und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden in allen GE-, MI-, WA-Gebieten in festgesetzten Grünflächen nicht zugelassen.

1.1.5 Baunutzungsmaße (siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl GRZ - Wert in ( ) = zulässige Überschreitung als festgesetztes Höchstmaß in Abweichung nach § 19 (4) Satz 2 für Nebenanlagen: WA1 0,35 (0,45), WA2 0,4 (0,55), WA3 0,45 (0,6), MI1 0,55 (0,6), MI2, MIe 0,6, GEe1 - 3.2 0,8, GEe4 1,0

Geschoßflächenzahl GFZ: MI2, MIe 1,5, GEe1 - 3.2 2,0, GEe4 2,5

Anzahl der Vollgeschosse: WA1 - 3 III, MI1 II-III, MI2 II / II-III, MIe II-III, GEe3.2 III, GEe1 - 3.1 II / II-III, GEe4 II / II-III

Baumassenzahl BMZ: GEe1 - 3.2 7,5, GEe4 9,0

1.2 Höhe/Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe/Höhenlage der Gebäude wird durch Angabe der gemittelten First-/Traufhöhen (Attikahöhen) gemessen ab der Geländebezugshöhe für Oberkante des Firstes / bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Außenwand und Dachfläche (Oberkante Attika) festgelegt.

Die Geländebezugshöhe ergibt sich generell aus der Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße [illegible]

Festsetzung von max. Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) = Zuordnung zu max. Geschoßzahlen:

WA1 - 3 III 8,20 TH / 9,00 FH
(WA1 Ausnahme: Überschreitung je jeweils + 0,30 möglich)
MI1 III 9,50 TH / 10,50 FH
MI2 II 7,00 TH / 11,50 FH
MI2 / MIe III 8,50 TH / 13,00 FH
GEe1 - 3.1 GEe4 II 7,00 TH / 11,50 FH
GEe1 - 3.1 GEe4 III 8,50 TH / 13,00 FH
GEe3.2 III 10,00 TH / 13 FH

Im Gewerbegebiet können die festgesetzten Traufhöhen durch anlagen- und produktionstechnisch bedingte Aufbauten in kleineren Teilabschnitten überschritten werden. Für Maschinenhäuser, Silos, Schornsteine, Antennenmasten und ähnliche Anlagen, die artgemäß eine nachgewiesene erforderliche Mindestfunktionshöhe brauchen, sind nach Einzelfall im fassender Prüfung Überschreitungen möglich.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (88) LBauO
betrifft nur das südöstliche Plangebiet WA1 - 3, MI1

2.1 Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4 m Schrägfläche) sind an Einfriedungen nicht zulässig.

2.2 Als Dacherformen sind nur zulässig:

[illegible]

2.3 Als Dacheindeckung sind nur [illegible]

2.4 Die durch Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
Soweit Flachdächer ausgebildet werden, ist mit den Oberkanten das Höchstmaß zulässiger Firsthöhen um mindestens 2,0 m zu unterschreiten.

Ausnahmen: Für die Grundstücke mit ausgewiesener Einzelhausbebauung im Norden ist bei erschwerten Gründungsbedingungen ein Abweichen von den festgesetzten Obergrenzen für Oberkanten, Trauf- und Firsthöhen um bis zu + 30 cm zulässig. (Dies entspricht den Werten Flachdach-OK = 7,30 m; TH = 8,50 m; FH = 9,30 m.)

2.5 Holzhäuser als Holzblockhäuser oder Naturstammhäuser sind unzulässig.

2.6 Reklame- und Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 - 3 unzulässig.

2.7 Reklame- und Werbeanlagen sind im Mischgebiet MI1 nur in unbeleuchteter (nicht selbstleuchtender) Ausführung an der Stätte der Leistung sowie bis zu einer Gesamtgröße von 1,5 qm zulässig.

3 Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen nach § 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB

3.1 Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichnung als Mindestmaß festgesetzten Bäume sind nur einheimische standortgerechte Laubbäume zulässig.

3.2 Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens:
1 Baum je angefangene 500 qm Grundstücksfläche zzgl.
1 Baum je angefangene 200 qm Voll-/Teilversiegelung / Überbauung

Pflanzenauswahl gemäß Liste A
Auf Gewerbe- und Mischbauflächen darf der Anteil kleinkroniger Bäume (k) 10 % auf Wohnbauflächen 50 % nicht übersteigen.
Auf privatem Grund bereits durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.

3.3 Die privaten Grünflächenanteile der Baugrundstücke dienen generell der Versickerung/Retention/Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers, sie sind entsprechend auszumulden. Die privaten Grünflächen sind vollflächig einzusäen oder mit einem standortgerechten Wildstaudenbepflanzung zu versehen. Gehölzpflanzungen sind nur zulässig gemäß Pflanzenlisten A und B. Auf Leitungstrassen mit festgesetztem Leitungsrecht dürfen, wenn überhaupt, dann nur geeignete flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden. Entlang der K 35 ist eine Baumreihe aus mindestens 24 Straßenbäumen gemäß Planzeichnung anzupflanzen.
Die Straßenbäume sind in einen mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen zu integrieren, der zugleich der Versickerung/Retention/Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers dient, soweit sie nicht im Bereich der markierten Altablagerungen liegen.
Im Bereich nachweislich notwendiger Einfahrtsbereiche ist eine Unterbrechung des Pflanzstreifens ohne Wegfall von Straßenbäumen zulässig. Für die Baumreihe ist eine Art/Sorte gemäß Liste C auszuwählen.

3.4 Die Straßen zur inneren Erschließung der Gewerbe- und Mischgebietsanteile sind mit
- mind. 16 Straßenbäumen (Planstraße A)
- mind. 3 Straßenbäumen (Planstraße B)
gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Für die nur beispielhaft als Hinweis eingetragenen Straßenbäume sind Standortverschiebungen bei Beibehaltung des Gestaltmotivs zulässig.
Für die Bäume gleicher Kennziffer ist eine Art/Sorte gemäß Liste C auszuwählen.
Die Straßen zur inneren Erschließung der Wohngebietsanteile sind mit mind. 2 Straßenbäumen gem. Planzeichnung zu bepflanzen.

3.5 Die an die B 53 und deren Zufahrtsschleife angrenzenden privaten Grünflächen sind entlang der straßenzugewandten Grundstücksgrenze zu [illegible]

3.6 Pflanzenliste A Bäume auf Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn (k)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche (k)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (k)
Sorbus intermedia	Oxelbeere (k)
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

3.7 Pflanzenliste B Gehölze für Retentionsflächen R1 bis R4

Bäume:

Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Wasserschneeball

3.8 Pflanzenliste C Bäume für befestigte Flächen/Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn i. Sorten
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	[illegible]
Quercus petraea	[illegible]
Quercus robur	[illegible]
Sorbus intermedia	[illegible]
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten

3.9 Die Mindestpflanzqualitäten für Straßenbäume und Bäume auf Baugrundstücken sind Hochstämme oder Stammbüsche 3 x v., m. B., StU 16-18 cm. In den WA-Gebieten sowie im MI1-Gebiet genügen 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10 - 12 cm; speziell bei Obst StU 6 - 8 cm.

Für das Verkehrsbegleitgrün ist je Kennziffer in der Planzeichnung nur 1 der vorgenannten Arten/Sorten auszuwählen.

3.10 Eine Einfassung des Grundstücks mit Hecken in den WA-Gebieten sowie im MI1-Gebiet ist aus Gründen der Einheitlichkeit nur mit geschnittenen Hecken zulässig. Geeignete Gehölze hierfür sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

3.11 Der Wurzelraumschutz festgesetzter Bäume gegen Bodenverdichtungen durch Befahren ist auf einer Fläche von mindestens 15 qm (ggf. durch technische Maßnahmen wie Baumquartiere) wirkungsvoll zu gewährleisten. Ebenso sind die Stämme von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten wirkungsvoll gegen mechanische Beschädigungen durch Verkehrseinwirkung zu schützen.

3.12 Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft R1, R2, R3 sind zur Versickerung (hier: R3 unter Vorbehalt hinsichtlich der Altlastensituation)/Retention/Ableitung unbelasteter Oberflächenwässer auszumulden, mit Landschaftsrasen für Feuchtanlagen (z.B. RSM 7.3.1) anzusäen und ergänzend auf 30 % ihrer Fläche - bevorzugt an ihren Rändern - mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzenauswahl gemäß Liste B.

3.13 Über RWE-Leitungstrassen sowie Kanal-, Wasserleitungs- und sonstigen Leitungstrassen mit und ohne plan-festgesetztem Leitungsrecht ist eine Schutzzone von min. 1 m einzuhalten, die nicht oder nur mit geeigneten flachwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden darf. [illegible]

3.14 [illegible]

3.15 Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft R4/R4' sind gem. wasserwirtschaftlichen Vorgaben als Retentionsmulde auszubilden und mit kräuterreichem Landschaftsrasen (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen. Der siedlungsseitige (westliche) Rand der Retentionsmulden ist mit mindestens 15 Gruppen aus je 3 - 4 Laubbäumen der Stieleichen-Ulmen-Aue zu bepflanzen. Zusätzlich ist zum Aufbau einer straßenunabhängigen innerörtlichen Wegeverbindung in die Fläche R4 von Norden nach Süden ein Fußweg in wasserdurchlässiger Bauweise von max. 1,5 m Breite zu integrieren. Die Fläche R4 dient der Retention von Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächenanteilen des Bereichs der 1. Änderung sowie von Oberflächenwasser des gesamten Gewerbegebiets (Handwerkerhof). R4' dient der Restretention der im Plangebiet auf privaten Baugrundstücken des Bereichs der 1. Änderung nicht gesichert erfüllbaren Retentionsvolumina von 50 l/qm versiegelter Fläche. Der Flächenanteil von R4 beträgt mindestens 1000 qm.

3.16 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft E1 ist gemäß Planzeichnung mit 13 Pyramideneichen zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist gem. wasserwirtschaftlichen Anforderungen mit einem Leitungsrecht für Mulden zu belegen und entsprechend zu gestalten und mit kräuterreichem Landschaftsrasen (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen und ergänzend auf 15 % der Fläche mit Strauchgruppen aus Arten der Stieleichen-Ulmen-Aue (Fraxino-Ulmetum) zu bepflanzen. Die Flächen sind max. 2 x im Jahr zu mähen, das Mahgut ist abzuräumen.

3.17 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft E2 ist gemäß Planzeichnung mit 12 Pyramideneichen zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist gemäß wasserwirtschaftlichen Anforderungen mit einem Leitungsrecht für Mulden zu belegen und entsprechend zu gestalten und mit kräuterreichem Landschaftsrasen (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen und ergänzend auf 15 % der Fläche mit Strauchgruppen aus Arten der Stieleichen-Ulmen-Aue (Fraxino-Ulmetum) zu bepflanzen. Die Flächen sind max. 2 x im Jahr zu mähen, das Mahgut ist abzuräumen.
Zum Aufbau einer straßenunabhängigen innerörtlichen Wegeverbindung ist in die Fläche ein Rad-/Fußweg von max. 1,5 m Breite in wasserdurchlässiger, witterungsbeständiger Bauweise zu integrieren.

3.18 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft E3 ist [illegible] Obstbaumes [illegible] Hecken [illegible]

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose

Beweidung ist nur als Extensivbeweidung zulässig, soweit damit keine hinreichende Sicherung der Offenlandflächen möglich ist, durch Extensivmahd (max. 2 x im Jahr) zu ergänzen.

Auf der festgesetzten E3-Fläche darf die zulässige Mahd frühestens ab 15. Juni erfolgen, ist das Mahgut abzuräumen und darf kein Düngemittel- sowie Pestizideinsatz erfolgen.

3.19 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, Schutzfläche S1, ist in Form des vorhandenen geschlossenen Laubgehölzbestandes auf Dauer zu erhalten. Korridore für Leitungstrassen sind unzulässig, eine Muldenausbildung zur offenen Führung von Oberflächenwasser entlang des Böschungskopfes ist gem. Planzeichnung zulässig.

3.20 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, Schutzfläche S2, ist in Form des vorhandenen geschlossenen Laubgehölzbestandes auf Dauer zu erhalten. Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den nördlichen Bauflächen nach R4/R4' ist die Rodung von Gehölzen zur Anlegung einer regenwasserführenden Mulde nach wasserwirtschaftlichen Vorgaben sowie zum Aufbau einer straßenunabhängigen innerörtlichen Fußwegeverbindung in wasserdurchlässiger Bauweise in einem Korridor von max. 5,0 m Breite zulässig.

3.21 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, Schutzfläche S3, ist im Sinne der dauerhaften Erhaltung des bestehenden Biotopmosaiks zu entwickeln. Vorhandene alte Obstbäume sind freizustellen und einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Ergänzende Obstbaumpflanzungen sind einem Aufbau schnitt zu unterziehen und durch Pflegeschnitte auf Dauer in ihrem Wert zu erhalten. Die flächige Verbuschung mit Weißdorn ist durch regelmäßige Teilentbuschungen zur weitgehenden Wiederherstellung von Einzelsträuchern bzw. Strauchgruppen unter 50 qm Ausdehnung dauerhaft zu unterbinden.

[illegible] Extensivbeweidung [illegible]

3.22 Bei allen Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzusehen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

3.23 Die an E1 westlich angrenzende öffentliche Grünfläche ist mit 8 Pyramideneichen zu bepflanzen.

3.24 Durch die nördlich an S1 angrenzende öffentliche Grünfläche ist die Führung eines Rad-/Fußweges von max. 1,5 m Breite und in wasserdurchlässiger, witterungsbeständiger Bauweise zulässig.

3.25 In Nebenanlagen gilt für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, § 10 (3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

3.26 Unbelastetes Niederschlagswasser soll gesammelt und einer Nachnutzung zugeführt werden. Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist bis zu einer max. Wassertiefe von 25 cm und mit einem Mindestvolumen von 50 l/qm versiegelter Fläche - schadlos für die Unterliegergrundstücke - auf den Einzelgrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen bzw. einer Nachnutzung zuzuführen.
Der Einbau von Zisternen ist zulässig und empfehlenswert. Ist dies nicht möglich, so kann überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser in den WA-Gebieten sowie im MI1-Gebiet in die geplanten Regenwassermulden mit Verbindung zur semi-zentralen Retention R4' übergeben werden.

Die notwendigen Speicher- und Versickerungsmulden im gesamten Plangebiet können analog einen Notüberlauf in die öffentlich gesicherten Ablaufmulden und die Straßenentwässerung als Notsystem erhalten.

Im Bereich der markierten Altablagerungen und in einem beidseitigen Abstandsstreifen von 10 m darf keine gezielte Versickerung erfolgen.
Das Oberflächenwasser ist zum Gewässer bzw. zum vorh. Regenwasserkanal hin abzuleiten. Die Ableitung kann oberirdisch in entsprechend geeigneten Mulden erfolgen.
Die Straßenentwässerung bzw. die öffentlichen Ablaufmulden (Notsystem) sind gemäß Planfestsetzung in bewachsenen Mulden zu führen.

3.27 Fensterlose Fassadenanteile über [illegible] sind flächig zu begrünen. Die Pflanzenauswahl hat mit Kletterpflanzen zu erfolgen.

4 Umsetzungs- und Zuordnungsfestsetzung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen nach § 8a (1) BNatSchG i.V. mit § 1a (3) und § 135 a - c BauGB

4.1 Die festgesetzten Pflanzpflichten sind spätestens zu Beginn der ersten Vegetationsperiode zu erfüllen:
- bei Anliegergrundstücken nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage
- bei Erschließungsanlagen, öffentlichen Grünflächen und Landespflegeflächen nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen.

4.2 Die Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen wie zur Durchleitung vorgesehenen privaten Flächen sind mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. zu gegebener Zeit auf andere Weise sicherzustellen.

4.3 Die Flächen E1, E2, E3, R1, R2, R3, R4 sowie S1, S2, S3 sind im Verhältnis [illegible] den Bauflächen bzw. den Verkehrsflächen zugeordnet.

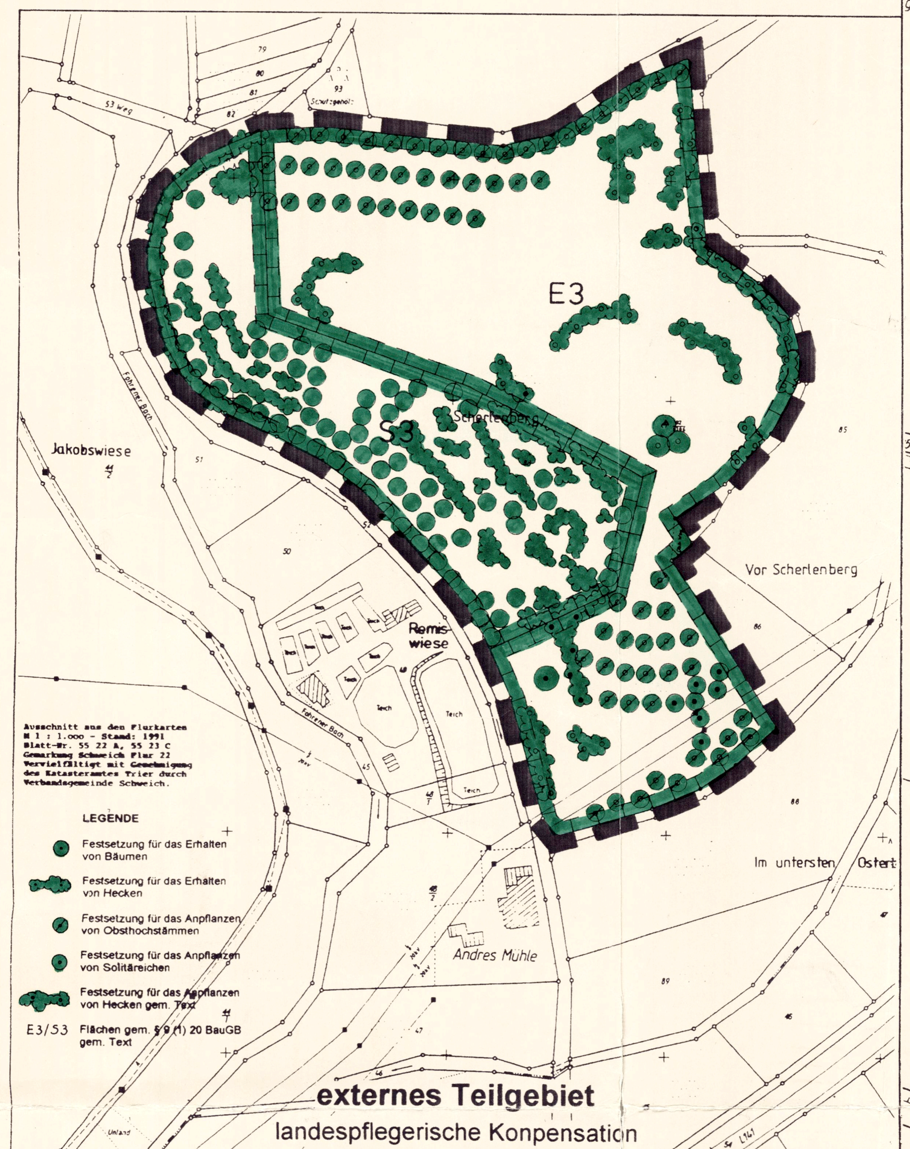
4.4 Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. R4 sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet. [illegible] 1. Änderung zugeordnet.

Hinweise / Empfehlungen zur verbindlichen Rechtsplanfassung

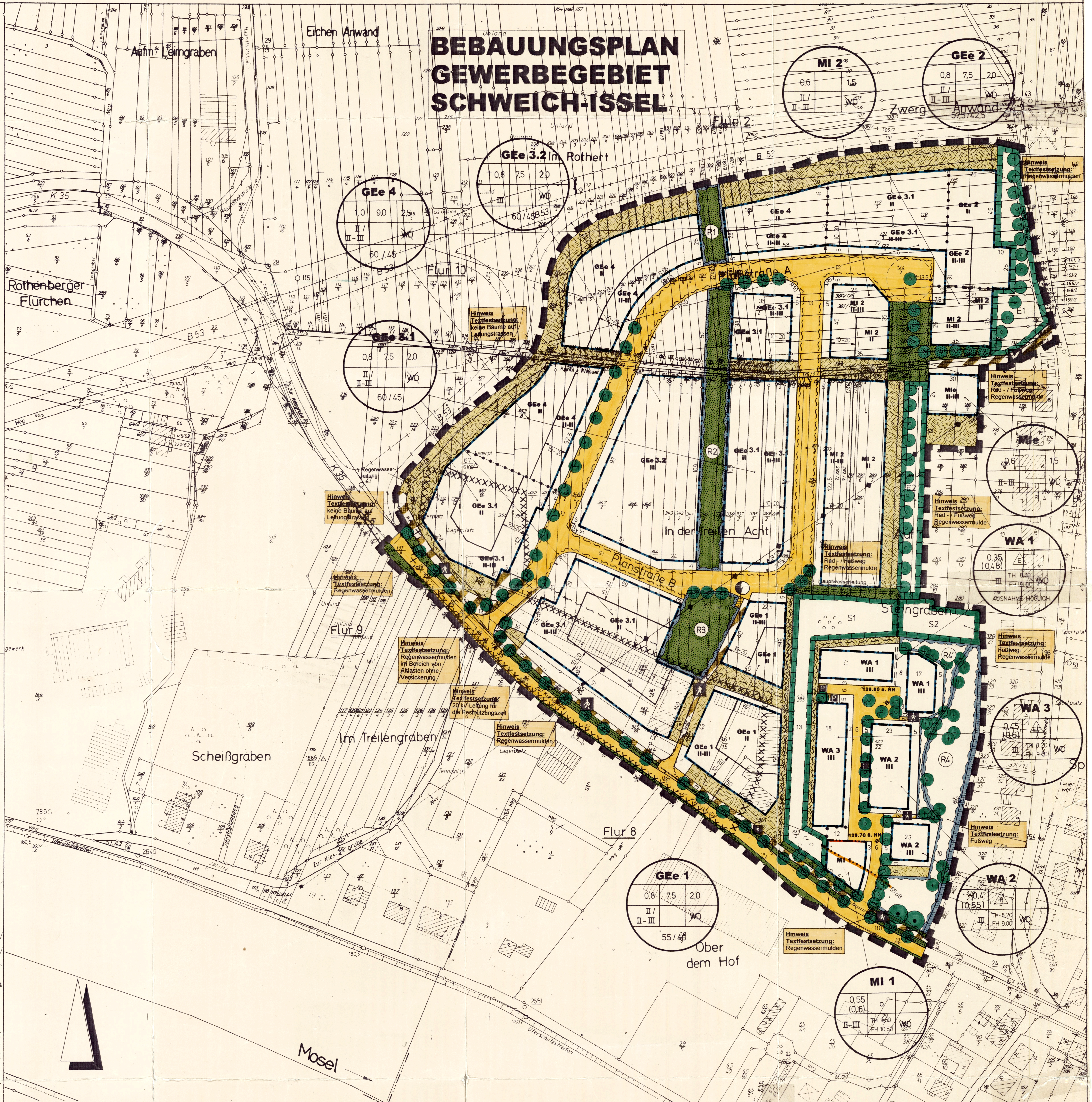
1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

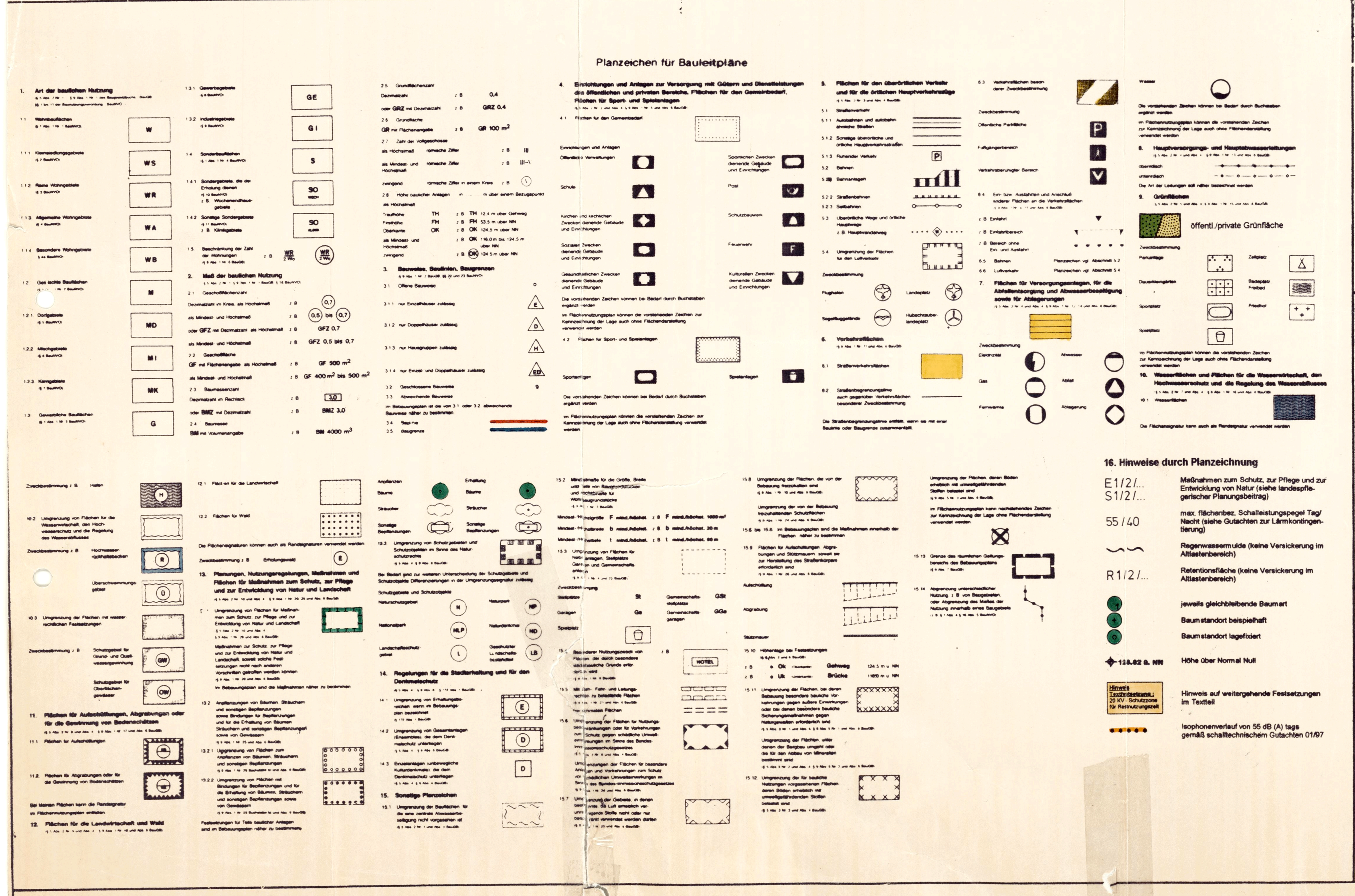
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.



externes Teilgebiet
landespflegerische Konpensation
M 1 : 2000



Maßstab 1:1000



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen G) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zeitlich befristet bis 31.12.1997
3. Baunutzungsverordnung (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), insbesondere die §§ 1 bis 23
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
6. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
7. Landespflegegesetz (LPflG) i. d. F. vom 05.02.1990 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), insbesondere die §§ 3, 5, 5 a, 6 und 17
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498), insbesondere der § 50
9. Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere der § 8 a - 8 c
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 17 des Gesetzes vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175), insbesondere die §§ 24 bis 27

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

_______________ , den _______________

Katasteramt

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

_______________ , den _______________

Katasteramt

1. Der Stadt-/~~Gemeinde~~rat hat am 23.01.01 gem. § 2 (1) BauGB die ~~Aufstellung~~ Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 23.01.01 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 24.01.01

Stadt-/~~Gemeinde~~verwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.02.01 bis 12.03.01 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.02.01 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schweich, den 14.03.01

Stadt-/~~Gemeinde~~verwaltung

Der Stadt-/~~Gemeinde~~rat Schweich hat am 29.03.01 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14. 12. 1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Schweich, den 30.03.01

Stadt-/~~Gemeinde~~verwaltung

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

Schweich, den 27.04.2001
Stadtbürgermeister

~~Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am _______________ bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung _______________ angezeigt worden.~~

~~Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.~~

~~_______________ , den _______________~~

~~Im Auftrage~~

~~Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _______________ nicht geltend gemacht.~~

~~_______________ , den _______________~~

~~Im Auftrage~~

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Schweich, den 30.04.01

Stadtbürgermeister/~~Bürgermeister~~

~~Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom _______________ /die Durchführung des Anzeigenverfahrens vom _______________ bis _______________ ist am _______________ gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden _______________ von jedermann eingesehen werden kann.~~

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Schweich, den 14.05.01

Stadt-/~~Gemeinde~~verwaltung

Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000
Maßstab 1:10 000

Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiete (ohne bzw. mit Lärmkontingentierung) § 8 BauNVO
Mischgebiete (ohne bzw. mit Einschränkung) § 6 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 BauGB,
§ 16 BauNVO

Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Baumassenzahl § 21 BauNVO
Geschossflächenzahl § 20 BauNVO - als Höchstmaß
( ) zulässige Überschreitung als Höchstmaß

Anzahl der min. - max. Vollgeschosse § 20 BauNVO

WA GEe MI MIe		
GRZ 0,8 (0,8)	7,5 BMZ	2,0 GFZ
II / II - III	TH 8,20 FH 9,00	WD
60/45		

TH/FH Trauf-/Firsthöhe als Höchstmaß

Walmdach nicht zulässig

Maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB (A) / qm TAG/NACHT gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO

Planungsbüro
Norbert Schuh
Reitergässchen 14
54338 Schweich
Tel.: 06502/9140-0

Hauptstraße 19
54424 Thalfang
Telefon 0 65 04-10 24
Telefax 0 65 04-88 26
Architekten Ingenieure Planer GmbH

Datum:	29.05.96	geändert:	27.02.97	Maßstab:	1 : 1000	Bearb.:	Su
		15.10.96	30.10.97		1 : 10000	Zeichn.:	Bie
		16.04.98	31.03.98		1 : 2000		
Blatt:	verbindl. Rechtsplanfassung 1. Änderung vom 27.05.99, 2. Änderung vom 29.02.00, 3. Änderung vom 29.05.01			Bezeichnung:	BP "Gewerbegebiet - Handwerkerhof" in Schweich		

Gemarkung Issel

FOTOTECHNISCHE MONTAGE DER KATASTERKARTEN * HERGESTELLT BEZIRKSREGIERUNG TRIER - REFERAT 34 * STAND DER PLANUNTERLAGE MÄRZ 1992

Bebauungsplan der Stadt Schweich