

Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet "Gewerbegebiet Handwerkerhof - 5. Änderung"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. Text
 - MI Mischgebiet gem. Text
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
 - (GRZ) Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH Traufhöhen (Relativhöhen) als Höchstmaß gem. Text
 - FH Firsthöhen (Relativhöhen) als Höchstmaß gem. Text
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - E offene Bauweise gem. Text; nur Einzelhäuser
 - ED offene Bauweise gem. Text; nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenzen
- Verkehrflächen**
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußwege
- Grünflächen**
 - o Öffentliche Grünflächen
 - p Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche / Gewässer
 - Retentionsfläche gem. Text
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - E Erläuterungen gem. Text
 - o Festsetzung für das Erhalten von Bäumen
 - o Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung von Gebietsanteilen unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1 Durchleitungsrecht für private Oberflächenentwässerung
 - 2 Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke Schweich und der Stadtwerke Trier

HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG (Übernahmen)

- Hinweis auf planungsrelevanten Isophonenverlauf von 55d(B) tags gem. schalltechnischem Gutachten vom Januar 1997

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - § 4 (1+2) BauNVO
 - Unzulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsverkauf auf Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben auf bis zu 30% der Gesamtbetriebsfläche
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - § 6 (1) + § 6 (2) Ziff 1-4 BauNVO
 - Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe (reiner Einzelhandel)
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten i.S.d. § 6 (2) Ziff. 8 BauNVO
 - § 6 (2) Ziff. 3, 5-8 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
 - Nicht zugelassen werden können
 - Vergnügungstätten i.S.d. § 6 (3) BauNVO
- Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch Grundflächenzahlen und deren Überschreitungsmöglichkeiten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich dabei stets auf die festgesetzten Bauflächenanteile der Grundstücke. Überschreitungen mit Nebenanlagen sind abweichend von § 19(4), Satz 2 BauNVO nur bis zu den Kammerwerten gem. Planzeichnung zulässig.
- Die festgesetzten Baugrenzen sind straßenabsichtlich unbedingt einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abwärtssicht zulässig sind oder zugelassen werden können. Straßenseitig ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen (z.B. Carports, Überschüchungen, etc.) ausdrücklich zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.
- Unterkellerungen sind wegen des hohen Grundwasserstandes nur ausnahmsweise und in Ausführung als wasserdichter Wanne zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- Als Dach sind nur zulässig
 - Flachdächer und
 - flach geneigte Dächer bzw. Satteldächer / Zeldächer mit einer Dachneigung von 15-24°. Drempl sind bei eingeschossiger Bauweise unzulässig, bei mehrgeschossiger Bauweise bis zu max 2,4m zulässig. In begründeten Fällen sind auch steiler geneigte Dächer unter Einhaltung der Firsthöhen zulässig, jedoch nur mit einem Drempl bis zu max. 1,0m.
- Als Dacheindeckung sind nur nicht blendende Materialien einschließlich Zinkblech zulässig. Eine Dachbegrenzung wird empfohlen.
- Die durch Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwand (Fassade) mit der Dachhaut. Soweit Flachdächer ausgebildet werden, ist mit den Oberkanten das Höchstmaß zulässiger Firsthöhen um mindestens 2,0m zu unterschreiten. Ausnahmen siehe V/1.
- Holzhäuser als Holzblochhäuser oder Naturstammhäuser sind unzulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur in unbeleuchteter (nicht selbst leuchtender, ggf. aber angestrahlter) Ausführung an der Stätte der Leistung sowie bis zu einer Gesamtgröße von 1,5qm zulässig.

III. Grundsordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

- Zur Anpflanzung der durch Text oder Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Eine Verwendung der Pflanzen gem. Anhang wird empfohlen.
- Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilverriegelung / Überbauung.
Der Anteil der kleinkronigen Bäume (k) darf 50% nicht überschreiten; auf privatem Grund bereits durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- Die Einfassung der Grundstücke mit Hecken ist aus Gründen der Einheitlichkeit nur mit geschichtenen Hecken zulässig. Eine Verwendung der Pflanzen gem. Anhang wird empfohlen.
- Der Wurzelraumschutz festgesetzter Bäume gegen Bodenverdichtungen durch Befahren ist auf einer Fläche von mindestens 15qm (ggf. durch technische Maßnahmen wie Baumquartiere) wirkungsvoll und dauerhaft zu gewährleisten. Ebenso sind Stämme von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten wirkungsvoll und dauerhaft gegen mechanische Beschädigungen durch Verkehrseinwirkung zu schützen.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen der Wasserwirtschaft (R*) ist gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen als Retentionsmulde auszubilden und mit Landschaftsrasen einzusäen. Der Rand der Fläche ist mit mindestens 10 Gruppen von Gehölzen der Stieleichen-Ulmen-Aue zu bepflanzen. Die Fläche R* dient der Retention des im Plangebiet der 4. Änderung anfallenden Wassers öffentlicher Verkehrsflächen sowie der Nachretention des von privaten Grundstücken ggf. nicht versickerbaren Niederschlagswassers.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schutzfläche S2) ist in Form des vorhandenen geschlossenen Gehölzbestandes auf Dauer zu erhalten. Bei notwendigen Gehölzentnahmen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den nördlich angrenzenden Baulflächen ist die Anlage einer Raubtrinne nach wasserwirtschaftlichen Anforderungen zulässig.
- Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsfläche E*) dient der Renaturierung und Erweiterung des bestehenden Grabens. Die Fläche dient zur Fortleitung des über die Raubtrinne zugeführten Oberflächenwassers sowie der Überleitung des über ein Leitungsrecht zugeführten privaten Niederschlagswassers zu R*. Der Rand der Fläche ist ergänzend zu den Anpflanzungen im Zuge von R* mit mindestens 5 Gruppen von Gehölzen der Stieleichen-Ulmen-Aue zu bepflanzen.

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

10. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 Speichervolumen je 1qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Ist dies nicht möglich, so ist überschüssiges nicht schädlich verunreinigtes Wasser in die Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Müden zur offenen Niederschlagswasserableitung mit Verbindung zur semizentralen Retention R*) zu übergeben. Ein Einbau von Zisternen wird empfohlen.

11. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO RP zu beachten, d.h. Nebenflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

1. Die Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf öffentlichem Grund sowie die zur Durchleitung vorgesehenen privaten Flächen sind zugleich mit dem Vorflutausbau der Erschließungsstraße herzustellen, bzw. die Funktionstauglichkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise auf Dauer sicherzustellen.

2. Festgesetzte Befestigungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

3. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen, insbesondere gem. S2 und E* sind allen Baulflächen des Gesamtbebauungsplans „Handwerkerhof“ sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelter Flächen zugrunde gelegt. Die Maßnahmen im Zuge von R* sind allein den Baulflächen im Bereich der 5. Änderung zugeordnet. (keine nominale Neuzuordnung im Zuge der 5. Änderung)

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

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

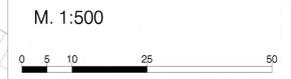
HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- Mutterboden, der bei Verändnungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen (§ 202 BauGB, DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten).
- 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 / der Bauanzeige eingereicht werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen veränderte grundwassernehmende Böden vor. Der Umfang der erforderlichen Gründungs- und Sicherungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung von DIN 1054 und DIN 4020 festzulegen, für die Standsicherheit bleibt DIN 4084 zu beachten.

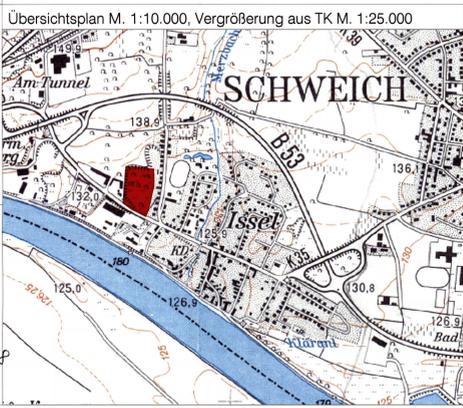
ANHANG

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze):

A) Bäume		
Acer campestre	Feld-Ahorn (k)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Juglans regia	Walnuß	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aria	Mehlbeere (k)	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (k)	
Prunus, Pyrus, Malus	Obstbaumstämme (k)	
	Mindestpflanzhöhe: 2x verflachte Hochstämmen STU 10/12 cm, bei Obst auch STU 6/8 cm	
B) Gehölze für die Retentionsflächen:		
Bäume		
Alnus glutinosa	Roterle	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Eiche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Sträucher:		
Cornus sanguinea	Hartrieel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Viburnum opulus	Wasserschneeball	
C) Schnitthecken:		
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Fagus sylvatica	Buche	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Taxus baccata	Eibe	



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	Es wird beachtet, daß die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit den Liegenschaftskarten übereinstimmen.	Der Stadtrat hat am 22.05.2003 beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 5(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit	Der Stadtrat Schweich hat am 24.01.2008 beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 5(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9a, 12, 33, 135 und 172.		Am 22.05.2003 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und gem. § 13 BauGB seine Offertierung gem. § 3(2) BauGB beschlossen.	Der Stadtrat Schweich hat am 24.01.2008 beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 5(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 2.			
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 35), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanZV 31 und die DIN 19003.			
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).			
5. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.			
6. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (NatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.			
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.2002 (BGBl. I S. 393), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470), insbesondere die § 50.			
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 846).			
9. Landeswasserrecht Rheinland-Pfalz (LWR) in der Fassung der Neufassung durch Gesetz vom 23.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 05.10.2007 (GVBl. S. 191), §§ 75-80.			
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.03.2002 (BGBl. I S. 1192), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2973), insbesondere die §§ 18 ff.			
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2004 (GVBl. 2004, S. 87).			
12. Verkehrsmittelverkehrsverordnung - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1026), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.09.2004 (BGBl. I S. 2146).			
13. Bundesfernstraßengesetz (FBStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1204).			
14. Landespflegegesetz (LdPflG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).			
15. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPPG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 4, 5 und 13.			
16. Gesetz über die Umweltschadstoffbelastung (UVP) i.d. Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.03.2005 (BGBl. I S. 1173), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).			



endgültige planfassung
gem. satzungsbefehl vom 24.01.2008

auszug aus der furkarte
stand: 31.10.2007
markierung: isel
fur: trier
kassator: trier
zur verfügung gestellt durch: vgw schweich

gelländemaßstab

ernst + partner
www.ernst-partner.de

mühlentrasse 80 54296 trier
fon 0651 910 42-0
fax 0651 910 42-30
www.bueronernst-partner.de
email@bueronernst-partner.de