

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



- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. Text
 - MI Mischgebiet gem. Text
- 2. 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
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - E offene Bauweise gem. Text; nur Einzelhäuser
 - ED offene Bauweise gem. Text; nur Einzel- und Doppelhäuser
 - - - - - Baugrenzen
- 6. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußwege
- 9. Grünflächen**
- o Öffentliche Grünflächen
 - p Private Grünflächen
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserfläche / Gewässer
 - Retentionsfläche gem. Text
- 13. 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 S Erläuterungen gem. Text
 - Festsetzung für das Erhalten von Bäumen
 - Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen
- 15. 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 Stadwerke Trier

- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**
1. 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
 - BauNVO
- § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
2. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Mischgebiet (MI) werden die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
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. § 2 Ziff.8 BauNVO
- § 6 (2) Ziff. 3, 5-8 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
§ 6 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Nicht zugelassen werden können:
- Vergnügungstätten i.S.d. § 6 (3) BauNVO
 - § 8 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
3. 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.
4. 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 Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Straßenseitig ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen (z.B. Carports, Überschüden, etc.) ausdrücklich zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.
5. 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)**
1. Sichtschutzmauern (Mauern über 1,4m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.
2. Als Dach sind nur zulässig:
- Flachdächer und
 - flach geneigte Dächer bzw. Satteldächer / Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-24°. Dampfsperre ist 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 Dampfsperre bis zu max. 1,0m.
3. Als Dachneigung sind nur nicht blende Materialien einschließlich Zinkblech zulässig. Eine Dachbegrenzung wird empfohlen.
4. 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 VI/1.
5. Holzhäuser als Holzblockhäuser oder Naturstammhäuser sind unzulässig.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
7. Reklame- und Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur in unbleuchter (nicht selbst leuchtender, ggf. aber angestrahlter) Ausführung an der Stätte der Leistung sowie bis zu einer Gesamtgröße von 1,5qm zulässig.
- III. Grundsorderische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)**
1. 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.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens:
- 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Voli- / Teilversiegelung / Überbauung.
- Der Anteil der kleinkronigen Bäume (k) darf 50% nicht überschreiten; auf privatem Grund bereits durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
3. Die Einfassung der Grundstücke mit Hecken ist aus Gründen der Einheitlichkeit nur mit geschichtenen Hecken zulässig. Eine Verwendung der Pflanzen gem. Anhang wird empfohlen.
4. 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.
5. 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 Stieläichchen-Ulm-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.
6. 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 Rauhbetrittrinne nach wasserwirtschaftlichen Anforderungen zulässig.
7. 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 Rauhbetrittrinne nach wasserwirtschaftlichen Anforderungen zulässig.
8. 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 Rauhbetrittrinne 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 Stieläichchen-Ulm-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 versiegelte Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Ist dies nicht möglich, so ist überschüssiges nicht schädlich verunreinigtes Wasser in die Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Mäulden zur offenen Niederschlagswasser-ableitung 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. Nebenanlagen 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 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 Gebrauchfertigmachung 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/versiegelbarer Flächen zugrunde gelegt. Die Maßnahmen im Zuge von R* sind allein den Baulflächen im Bereich der 5. Änderung zugeordnet. (keine nominale Neuordnung im Zuge der 5. Änderung)
- V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)**
1. Für die Grundstücke mit ausgewiesener Einzelhausbebauung im Norden des Teilungsbereiches 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**
1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in seiner natürlichen und ursprünglichen Form zu erhalten und vor Verrichtung oder Verdünnung 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 / der Bauanzeige eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen veränderte grundwassernde 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.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.F.d. der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (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, 14, 2, 4, 8, 9a, 12, 33, 125 und 172.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.F.d. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 2.
- Planungsrechtlichen (PlanV) i.F.d. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 319), insbesondere die §§ 1 bis 2 sowie die Anlage zur PlanV 7) und die DIN 15003.
- Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBauG) vom 24.11.1999 (GVBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
- Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbaugesetz für Rheinland-Pfalz (LBauG) (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (NatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.F.d. der Bekanntmachung vom 28.08.2002 (BGBl. I S. 353), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470), insbesondere die §§ 30.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.F.d. der Bekanntmachung vom 18.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 846).
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWVG) in der Fassung der Neufassung durch Gesetz vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 05.10.2007 (GVBl. S. 191), §§ 75-80.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 10, 15, 19, 20 und 23.
- Verkehrsmittelüberwachungsverordnung - 16. BImSchV - vom 12.08.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.09.2004 (BGBl. I S. 2148).
- Bundesfernsehgesetz (FernSehG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.2007 (BGBl. I S. 1204).
- Landesbaugesetz (LBauG) vom 24.11.1999 (GVBl. I S. 365), insbesondere die §§ 3, 4, 5 und 13.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchNP) 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.
- Gesetz über die Umweltschadungsfähigkeit (UVP) i.d. Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.09.2005 (BGBl. I S. 1173), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).

Es wird bezeugt, daß die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit den Lageverzeichnissen übereinstimmen.

Trier, den 31.10.2007
Vermessungs- und Katasteramt Trier

Der Stadtrat hat am 22.05.2003 beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf nach Maßgabe des § 10 BauGB genehmigt zu haben und die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu beschließen.

Am 22.05.2003 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und gem. § 10 BauGB seine Offenerlegung am 30.05.2003 beschlossen.

Der Stadtrat Schweich hat am 24.01.2008 die Bekanntmachung des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und § 10 BauGB einseitig der Aufstellung dieses Bebauungsplans zugestimmt.

Der Stadtrat Schweich hat am 24.01.2008 die Bekanntmachung des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und § 10 BauGB einseitig der Aufstellung dieses Bebauungsplans zugestimmt.

Der Stadtrat Schweich hat am 24.01.2008 die Bekanntmachung des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und § 10 BauGB einseitig der Aufstellung dieses Bebauungsplans zugestimmt.

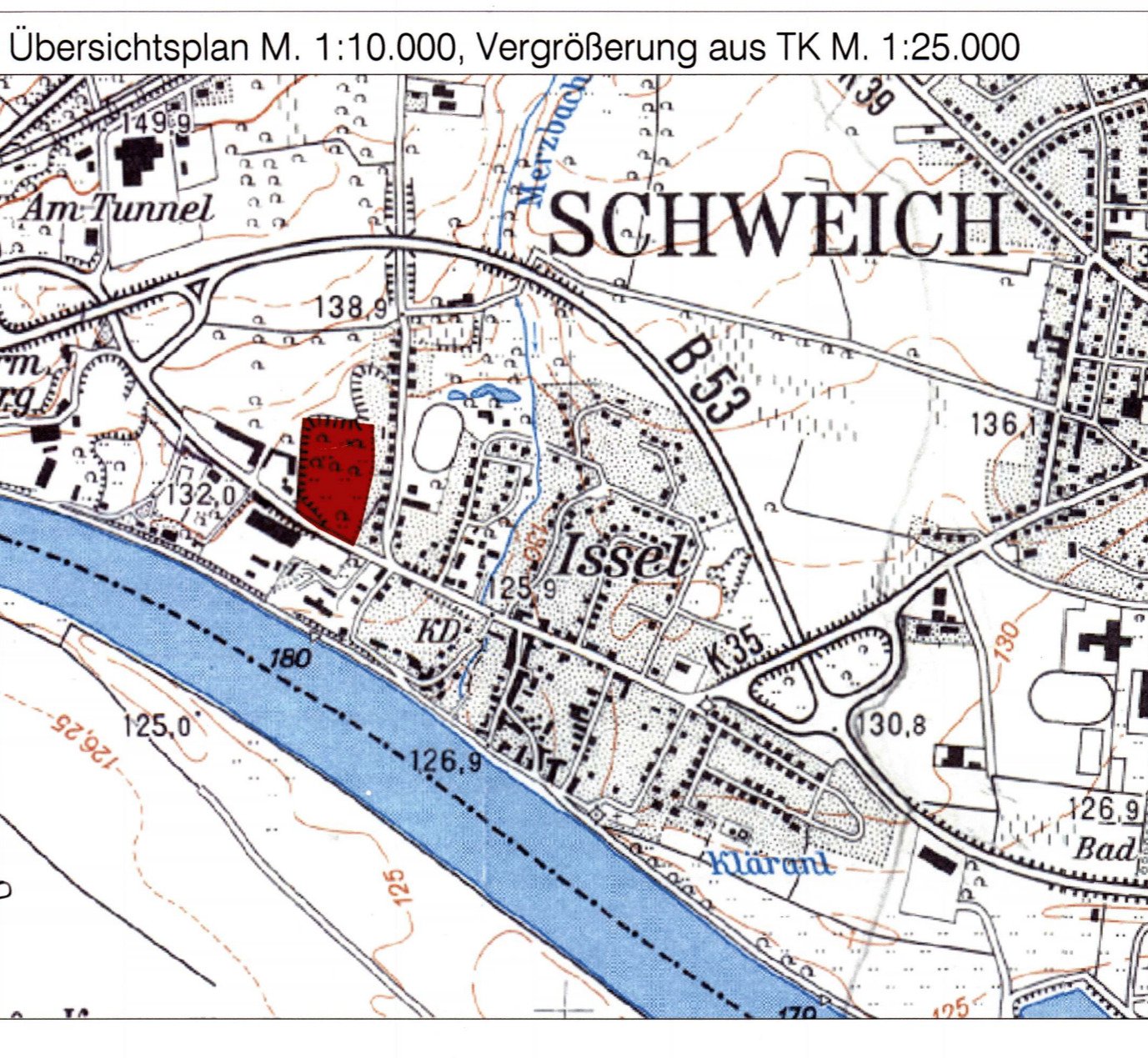
Die Übernahmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte dieses Bebauungsplans, mit dem Willen, das Gemeindegesetz sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans zu bekräftigen.

Die ortsnaher Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB eingeleitet.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2008 ist am 15.02.2008 gem. § 10 BauGB ortsnaher bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dauer, in der er ortsnaher bekanntgemacht wird, durch den Gemeinderat geändert werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan bekanntgemacht.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2008 ist am 15.02.2008 gem. § 10 BauGB ortsnaher bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dauer, in der er ortsnaher bekanntgemacht wird, durch den Gemeinderat geändert werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan bekanntgemacht.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2008 ist am 15.02.2008 gem. § 10 BauGB ortsnaher bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dauer, in der er ortsnaher bekanntgemacht wird, durch den Gemeinderat geändert werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan bekanntgemacht.



endgültige Anpflanzung
gem. satzungsbuch vom 24.01.2008

auszug aus der Flurstückkarte
Stand: 31.10.2007
Gemarkung: Isell
Flurstück: 23
Katasteramt: Trier
zur Verfügung gestellt durch: vgv Schweich

grz	af/ka
gppp	bl

gelländemaßstab

ernst+partner
www.ernst+partner.de
email@ernst+partner.de

mühlentrasse 80 | 54296 Trier
fon 0651 910-42-0
fax 0651 910-42-30

www.bueromert-partner.de
email@bueromert-partner.de

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 10/12 cm, bei Obst auch 8/8 cm

B) Gehölze für die Retentionsflächen:

Säure:	Roterle
Ailanthus glandulosa	Hainbuche
Carpinus betulus	Eiche
Fraxinus excelsior	Traubenkirsche
Prunus pedus	Stiel-Eiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata	Sträucher:
Cornus sanguinea	Hartriegele
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Wasserschneeball

C) Schnitthecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe