

SCHWEICH

BP „Gewerbegebiet Handwerkerhof – 5. Änderung“

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

– zur Satzung –



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdlb
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17



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

§ 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
 - Vergnügungsstätten i.S.d. §6 (2) Ziff.8 BauNVO

§ 6 (2) Ziff 3, 5-8 BauNVO i.V.m. §1(5) BauNVO

- Nicht zugelassen werden können**
- Vergnügungsstätten i.S.d. §6 (3) BauNVO

§ 6 (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 Klammerwerten gem. Planzeichnung zulässig.
4. Die festgesetzten Baugrenzen sind straßenabseitig 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, Überdachungen, 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°.Drempel 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 Drempel bis zu max. 1,0m.
3. Als Dacheindeckung sind nur nicht blendende Materialien einschließlich Zinkblech zulässig. Eine Dachbegrünung 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 V/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 unbeleuchteter (nicht selbst leuchtender, ggf. aber angestrahelter) Ausführung an der Stätte der Leistung sowie bis zu einer Gesamtgröße von 1,5qm zulässig.

III. Grünordnerische 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 Voll- / 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 geschnittenen 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 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.**
- 6. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schutzfläche S1) ist in Form des vorhandenen geschlossenen Gehölzbestandes auf Dauer zu erhalten. Bei notwendigen Gehölzentnahmen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Korridore für Leitungstrassen sind unzulässig. Entlang des Böschungskopfes ist eine Muldenausbildung zur offenen Führung von Oberflächenwasser 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 Bauflächen ist die Anlegung einer Raubbettrinne 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 Raubbetrinne 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 Erziehungsschnitt sicherzustellen.
10. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50l Speichervolumen je 1qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Ist dies nicht möglich, so ist überschüssiges nicht schädlich verunreinigtes Wasser in die Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Mulden 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 privaten Flächen sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen, bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise auf Dauer sicherzustellen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen 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 Bauflächen 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 Bauflächen im Bereich der 4. Änderung zugeordnet. (keine nominale Neuzuordnung im Zuge der 4. Änderung!)

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Für die Grundstücke mit ausgewiesener Einzelhausbebauung im Norden des Teilgeltungsbereichs 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 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 / der Bauanzeige eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen veränderte grundwassernahe 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	Obsthochstämme (k)

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Hochstämme 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	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
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

