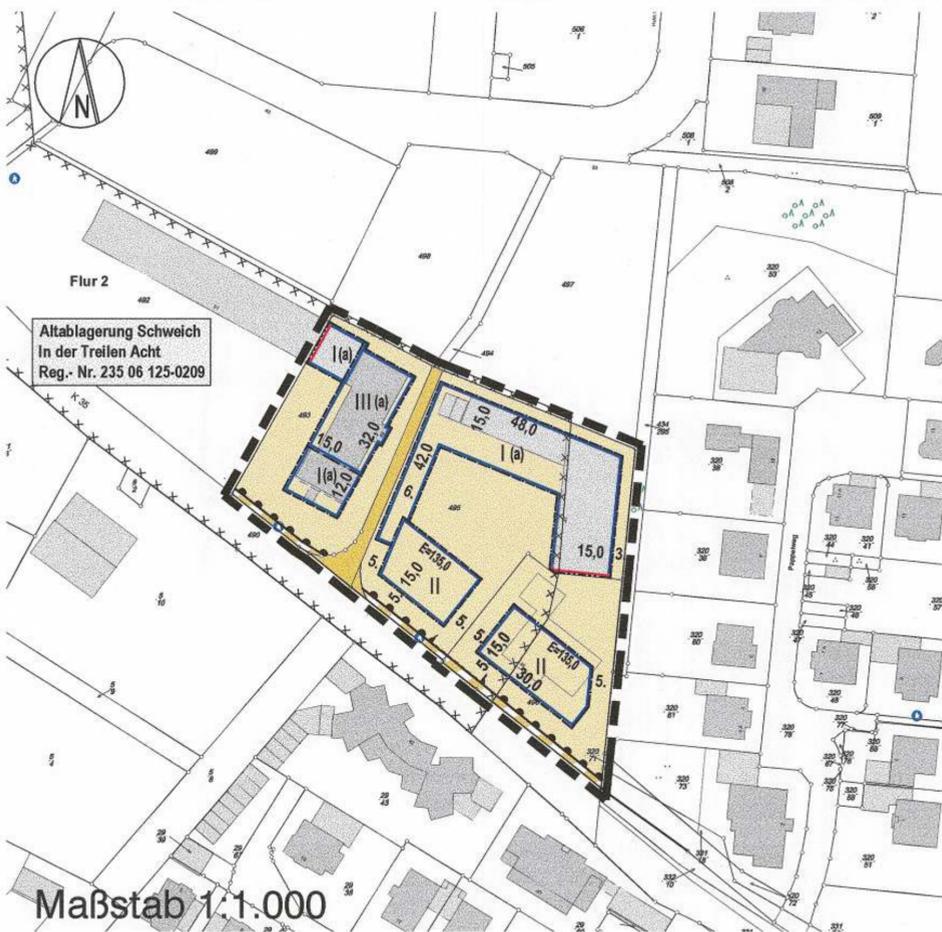


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH

## Teilgebiet "Schweich-Issel, Handwerkerhof" 6. Änderung



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (+) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
Mischgebiet **MI**

**Maß der baulichen Nutzung**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximale Firsthöhe  
maximale Traufhöhe

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
WASSER DER BAULICHEN NUTZUNG  
GRUNDFLÄCHENZAHL

**BAUWEISE**  
GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

**BAUWEISE**  
S.E.

**Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fußweg  
Einfahrtsbereich  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgänge

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
hier: 'Altatblagerung Schweich, in der Treilen Acht, Reg.-Nr. 235 06 125-0209'  
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen)  
Bereichsbezeichnung (siehe Textliche Festsetzungen)

**Bestandsangaben**  
Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)1, 2, 4, 5 und 6 BauNVO. **Zulässig sind:**
      - Wohngebäude
      - Geschäfte- und Bürogebäude
      - sonstige Gewerbebetriebe
      - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
      - Gartenbaubetriebe
    - Folgende Nutzungen sind gem. § 11(6) BauNVO **nicht zulässig:**
      - Einzelhandelsbetriebe Scharnk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
      - Tankstellen
      - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
      - Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1)2 BauNVO, §§ 22 BauNVO
    - 2.1 Es wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
    - 2.2 Die Errichtung von Teilgaragen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 3.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablonen im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind zulässig.
    - 3.2 Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO  
Maßgeblich für die zulässige Trauf-, First- oder Gebäudehöhe sind die Entwürfen in den Schemaschnitten. Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika.  
Bereichlich bedingte rein technische Anlagen ohne Aufenthaltsfunktion (als freistehende Anlagen oder Dachaufbauten) z.B. Aufzüge, Entlüftung der Teilgarage o.ä. dürfen den Maximalwert der baulichen Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten.
    - 3.3 Die max. zulässige Obergrenze der Soakhöhe wird wie folgt festgesetzt:  
im Bereich der „Schweicher Straße“ maximal 135,0 m NN.  
Im Bereich der mit „a“ gekennzeichneten Baufächen max. 1,50 m über OK unverändertem Gelände. Mittelpunkt ist jeweils die geometrische Mitte des Baukörpers
- B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen- bzw. Müllammelplätzen, Transformator, o.ä. sowie Stellplätze, Garagen und -speise.
- C) Bauordnungsrechtliche** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
- Dächer:
    - 1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. First- und Gebäudehöhe für den Hauptbaukörper geneigte Dächer bis 35° sowie Flachdächer zulässig.
    - Bei Ausführung als begrüntes Dach oder Erregledach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
    - 1.2 Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037 „dunkelbraun“ und „dunkelrot“) sowie als vorverleibte Zinkblechdeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 39(1) BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen sowie begrüntem Dachem zulässig.
    - 2. Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1)8 LBauO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
    - 3. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 9 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von 2,0 x 6,0 m gestattet. Sie sind auf der Betriebsstätte und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.
- D) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote** gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB
- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Abdruckbelwert von max. 0,6 gem. DWA-A-136 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhalten, unterirdischen Stauraumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Abwasserkanäle abgegeben.
  - Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zzgl. - 1 Baum/Obstbaum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Volk-, Teilsversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang. Stellplätze sind mit je 1 Baum / 5 Stellplätze in direkter Zuordnung zu begrünen. Die in Satz 1 festgesetzten Baum-Pflanzgebote werden darauf angerechnet.
  - Textlich festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugserfolg des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

- Hinweise**
- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB), DIN 11815 in aktueller Fassung beacht zu beachten.
  - Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
  - Im Bereich des Bebauungsplanes Schweich, „Handwerkerhof - 6. Änderung“ ist die Altatblagerung „in der Treilen Acht, Reg. Nr. 235 06 125-0209“ betroffen. Nachtragsschichten aufgrund fehlender Akten nicht gemacht werden. Vermischungen wurden hier Bauschutt und Einbauschutt deponiert. Weitergehende Untersuchungen finden nicht statt. Untersuchungen durch ein Fachbüro zur Gefährdungsbeurteilung werden empfohlen, insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.  
Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. auffällige Abfallablagerungen, geschichtliche Auffälligkeiten im Untergrund) ergeben, ist das Fachbüro zur Gefährdungsbeurteilung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Tier unverzüglich zu informieren.  
Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sowie weitere Bauabfälle sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.  
Die in Zuge von Bauarbeiten anfallenden gefährlichen Abfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mH (SAM) zur Entsorgung anzubringen. Dies betrifft z.B. Boden und Bauschutt deren Schadstoffkonzentration die Zuordnungskategorie Z 2 (im Feststoff, z.B. für den Parameter PAK: 30 mg/kg TS) der Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen“ (TR-Boden, Stand November 2004) übersteigen.
  - Die Errichtung von Erdwärmesonden im Bereich der Altatblagerung ist unzulässig.
  - Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Funden/Entdeckungen durch die Bauarbeiten betroffen sind, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde (Denkmalregion Kulturdenkmal-Eifel RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel. 0651/9774-0 o. landesmuseum-herf@tlo.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bildung-Förderung (Tel. 06561/15-0, info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigten, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
  - Durch die Nähe der K 35 kann eine Störung durch Verkehrslärm - auch innerhalb der Ortsgeländedurchfahrt - nicht ausgeschlossen werden. Der Hauseigentümer hat ggf. entsprechende passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Straßenbaustrahler der K 35 hat von jeglichen Antrieben Driftler bezüglich Lärmschutz freigestellt.  
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament  
- Mechanische Luftdichtung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)  
- Eventuell radonische Folie unter die Bodenplatte bringen  
- Lüftungsdurchführungen (Wasser, Gas, etc.) IV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen  
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen  
- Abgeschlossene Treppenhäuser.
  - Die beiliegenden externen Ausgleichermaßnahmen S3 und E3 werden in die Gemarkung Fel Flur 2, 3 und 4 (0,263 m<sup>2</sup>), sowie in die Gemarkung Leuten Flur 7, 15, 16, 17, 18 und 19 (83,370 m<sup>2</sup>) verlegt. Die Flächen sind in das Lössbild zum Okzident der Verbandsgemeinde Schweich eingebunden. Eine Auflistung der Flurstücke ist in der Anlage zur Begründung beiliegend.

- Vorschlagsliste für Anpflanzungen:**
- Bäume,**  
Pflanzqualität: 3 x v., m. DB, SU 14-16
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Caprinus betula     | Hainbuche    |
| Fraxinus excelsior  | Eiche        |
| Prunus avium        | Vogelkirsche |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche    |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |
| Acer campestre      | Feldahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten

**BESCHLOSSEN**

Schweich, den 14.10.2013

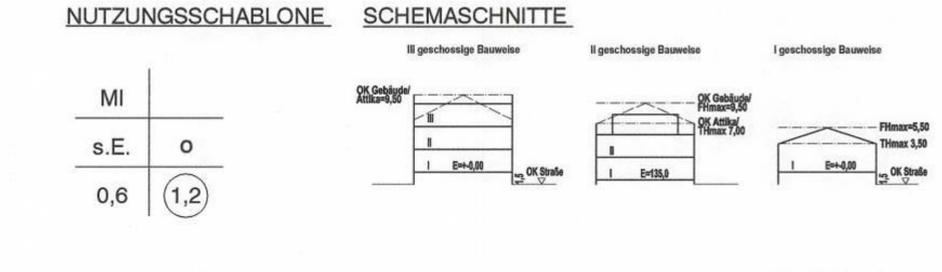
In Vertretung des Stadtbürgermeisters

*Andreas Kappert* -1. Beigeordnete

**Wichtig:**  
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

**Verfasser:**  
**BÜROGEMEINSCHAFT**  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLANER SRL ARCHITEKT  
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Stand: Satzung, Oktober 2013



- Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1508), in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47), in der derzeit gültigen Fassung
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 84), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 43), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. 09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22. 06.2010 (GVBl. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung
  - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. 03. 1978, GVBl. 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301), in der derzeit gültigen Fassung
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 319), in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I, S. 1368), in der derzeit gültigen Fassung

Der Stadtrat Schweich hat in seiner Sitzung vom 27.06.2013 die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 27.06.2013 hat der Stadtrat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für diese Bebauungsplanänderung beschlossen.

Schweich, den 10.10.2013

In Vertretung des Stadtbürgermeisters

*Andreas Kappert* -1. Beigeordnete

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden bekundet.

Schweich, den 10.10.2013

In Vertretung des Stadtbürgermeisters

*Andreas Kappert* -1. Beigeordnete

Diese Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.07.2013 bis 21.08.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.07.2013 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Schweich, den 10.10.2013

In Vertretung des Stadtbürgermeisters

*Andreas Kappert* -1. Beigeordnete

Diese Bebauungsplanänderung ist am 25.10.2013 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden im Gebäude 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich Zi. 37 von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung

Schweich, den 28.10.2013

In Vertretung des Stadtbürgermeisters

*Andreas Kappert* -1. Beigeordnete

Der Stadtrat Schweich hat am 10.10.2013 die Bebauungsplanänderung gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

Schweich, den 14.10.2013

In Vertretung des Stadtbürgermeisters

*Andreas Kappert* -1. Beigeordnete