

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

#### A) 1 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
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen sind gem. § 1(6)1 BauNVO **nicht zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO

#### A) 2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1)2 BauGB, §§ 22 BauNVO

2.1 Es wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### A) 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone 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 Eintragungen 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.

Betrieblich bedingte rein technische Anlagen ohne Aufenthaltsfunktion (als freistehende Anlagen oder Dachaufbauten) z.B. Aufzüge, Entlüftung der Tiefgarage o.ä. dürfen den Maximalwert der baulichen Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten.

3.3 Die max. zulässige Obergrenze der Sockelhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Im Bereich der „Schweicher Straße“ maximal 135,0 üNN.

Im Bereich der mit „a“ gekennzeichneten Bauflächen max. 1,50 m über OK unverändertem Gelände. Meßpunkt 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)

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude zur Unterbringung von Mülltonnen- bzw. Müllsammelplätze, Transformatoren, o.ä sowie Stellplätze, Garagen und Spielplatz.

### C) Bauordnungsrechtliche gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. 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 Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.

1.2. Geneigte Dächer sind ausschl. 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 vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen

- mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern 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. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von 2,0 x 6,0 m gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden.

<b>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</b>
---

1. Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 gem. DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhalte mulden, unterirdischen Stauräumen 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 Ableitungssysteme abgegeben.
3. 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> Voll-, Teilversiegelung, 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.
4. Textlich festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

<b>Hinweise</b>
-----------------

1. Oberboden, 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. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- 2.1 Im Bereich des Bebauungsplanes Schweich, „Handwerkerhof – 6. Änderung“ ist die Altablagierung „In der Treilen Acht“, Reg. Nr. 235 06 125 -0209“ betroffen. Nähere Angaben können aufgrund fehlender Akten nicht gemacht werden. Vermutlich wurden hier Bauschutt und Erdaushub deponiert. Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt. Untersuchungen durch ein Fachbüro zur Gefährdungsabschätzung werden empfohlen, insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.  
Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche/visuelle Auffälligkeiten im Untergrund) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier 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 im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden gefährlichen Abfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM) zur Entsorgung anzudienen. Dies betrifft z.B. Böden und Bauschutt deren Schadstoffkonzentrationen die Zuordnungswerte 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.
- 2.2 Die Errichtung von Erdwärmesonden im Bereich der Altablagierung ist unzulässig.
3. 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 Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, 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.

4. Durch die Nähe der K 35 kann eine Störung durch Verkehrslärm – auch innerhalb der Ortslagendurchfahrt – nicht ausgeschlossen werden. Der Hauseigentümer hat ggfs. entsprechende passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Straßenbaulastträger der K 35 ist von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutzes freigestellt.
5. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.  
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
  - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser.
6. Die bisherigen externen Ausgleichsmaßnahmen S3 und E3 werden in die Gemarkung Fell Flur 2, 3 und 4 (9.253 m<sup>2</sup>), sowie in die Gemarkung Leiwen Flur 7, 15, 16, 17, 18 und 19 (63.370 m<sup>2</sup>) verlegt. Die Flächen sind in das Leitbild zum Ökokonto der Verbandsgemeinde Schweich eingebunden. Eine Auflistung der Flurstücke ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

Vorschlagsliste für Anpflanzungen:

#### **Bäume,**

Pflanzqualität : 3 x v., m Db, SU 14-16

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten