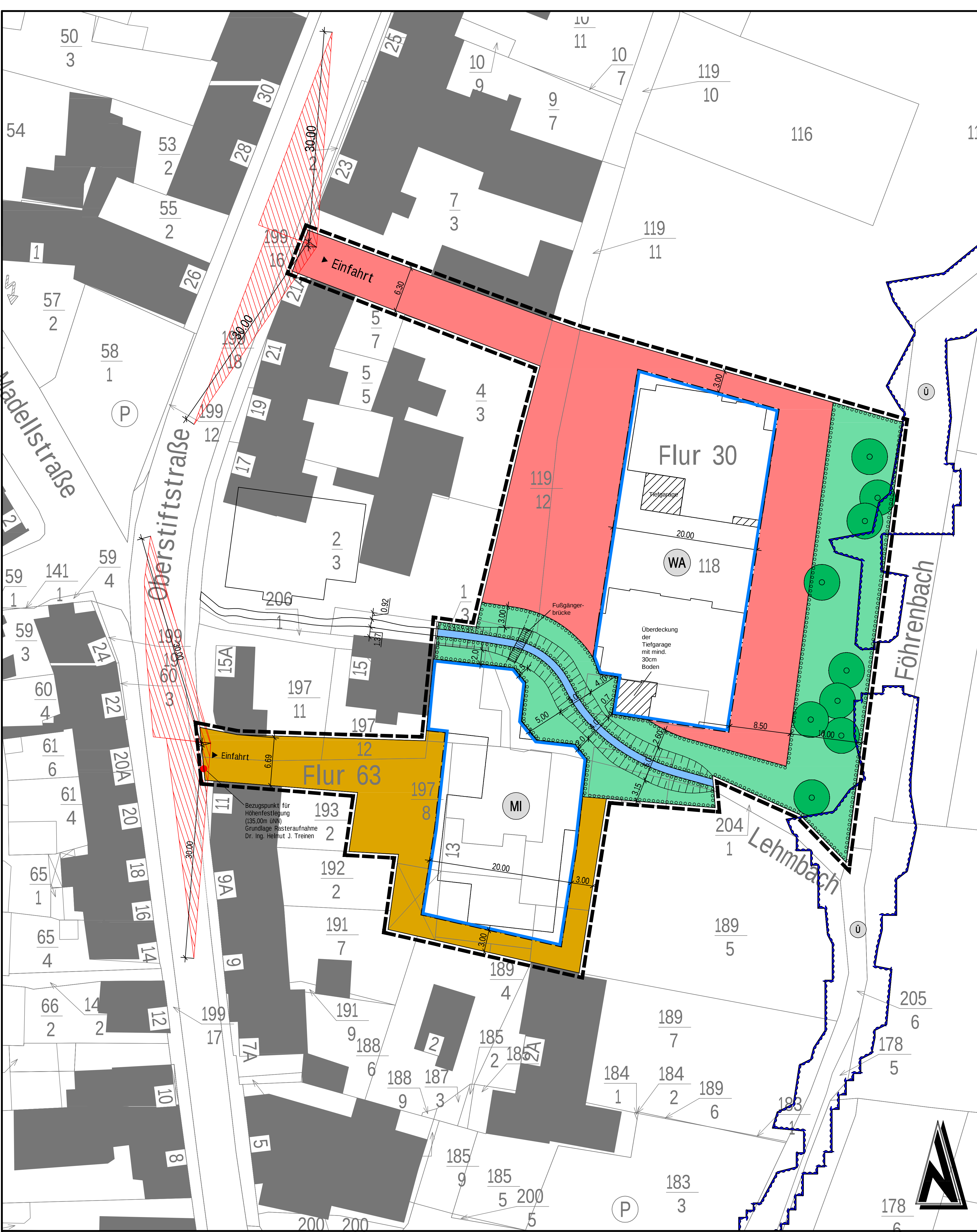
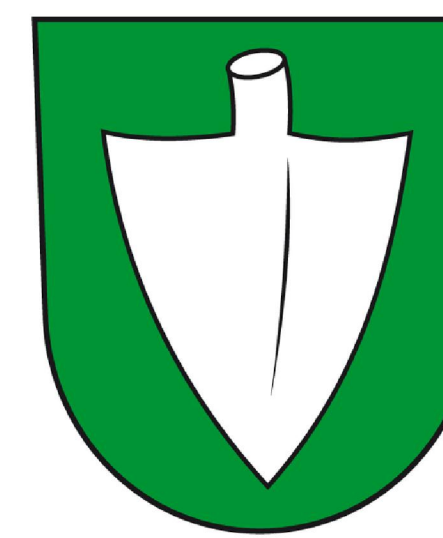


BEBAUUNGSPLAN "HACKENBERGER MÜHLE", 1. ÄNDERUNG IN DER STADT SCHWEICH



Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (M) gemäß § 6 BauVO und Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die als Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

Im Bereich MI (Mischgebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauVO. Zulässig sind:

 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Veranstaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergleichszustand im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 3 Abs. 1 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (2) BauVO, wie Vergleichenplanungen: Im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der § 3 Abs. 2 Nr. 6 BauVO beschriebenen Teile des Gebietes werden nicht zugelassen.

Taxistaxi sowie Garagenbetriebe des allgemeinen Verkehrs sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauVO nicht zugelassen.

Im Bereich WA (Allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauVO. Zulässig sind:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - Schule- und Sporteinrichtungen
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Garagenbetriebe und Taxistaxi werden nicht zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 bis § 18 BauVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (M) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosshöhenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
MI	0,5	1,2	8
WA	0,5	1,2	8

Im Mischgebiet (M) und Wohngebiet (WA) sind maximal dreigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bei der Errichtung der Grundfläche der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen umher der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuerkennen. Dabei kann die zulässige Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 bis zu 50 % überschritten werden.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO)**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Hausgruppen
MI	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

- Überbauten und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauVO bestimmt.

- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgelegt.

- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14 § 23 BauVO)**

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 BauVO) sind mit dem Erdboden verbunden, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Mülleimerboxen, Teppichschächte, Garagenboxen, Garagenboxen, Terrassen, Schwimmbecken, Bootsteganlagen etc.). Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pro Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Diese können auch als Carports oder in Tiefgaragen realisiert werden.

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 23 BauGB)**

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Private Zufahrten, Wege, Stellplätze sind innerhalb der Mischgebiet- und Wohngebietflächen zulässig.

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Für den Bereich des Leimbachs wird eine Wasserfläche festgesetzt, die dauerhaft offen gehalten werden muss, in einem natürlichen Zustand vom Gewässer gemäß Planung und bauliche Anlagen zulässig. Der Bereich der Teufelgrube, der nicht überbaut ist, ist mit mindestens 30 cm Boden zu überdecken.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 BauVO)**
 - Dächer**
 - Dachform und -materialien**

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen im Misch- und Wohngebiet sind als: Sattel-, Waln- oder flaches Pultdach auszuführen. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz maximal 2,0 m betragen.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Faktor/Dachmaterial verwendet werden. Ausnahmen: Dachflächen, die während der Bauplanungsphase in der ersten schwarz-weiß-Photographie (z. B. RAL-Ton 7015, 7016 und 7121) sowie Mischfarben aus diesen Farben zulässig.

Glatte Oberflächen bei Dachdeckungen sind unzulässig.

Dachbegrenzung und Sonnenkollektoren (Photovoltaik, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 8 Abs. 1 Satz 7 BauGB).
 - Dachneigung**

Für zugehörige Gebäude ist bei den Hauptgebäuden ist im Plangebiet auf 25° bis 40° festgesetzt.

Zu Nebengebäuden: Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 0° bis 40° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.
 - Kniestock-, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen**

Kniestock ist bis zu einer Höhe von maximal 3,20 m, gemessen von der Oberkante Geschosshöhe (GGH) bis Oberkante Fußplatte, zulässig; Ziegelfuß- und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

IV/B Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWS)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Baugrenze ist die Höhe in der Mitte des unteren (südlichen) Erdniveaus zur Oberkante heranzuziehen. Der Baugrenze ist im Bebauungsplan einzuzeichnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zwängen, Terrassen, Dächern u. a.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Regenwasser soll mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es soll kein Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Völlfüllung des Volumens über einen Notüberlauf verfügt, der in den Regenwasserkanal oder -rinnen führt.

Die Wasser sollte das Weiten in Räumlichkeiten bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die Grünanlagen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageanlagen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserfest auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasseretz hergestellt werden. Es sind sanitäre Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufbruchhöhe "kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1996 und 2002 zu beachten. Die Regenwasserzuleitungen müssen beim Grundwasserstand angelegt werden (Trinkwasserverordnung nach 01.03.2003).

Es wird auf das Überschwemmungsgebiet des Föhrenbaches (H2Q 1002) hingewiesen.

ANHANG 1 PFLANZLISTEN

- Anteilsteile A, Baumannen 1. Ordnung
- | Steine | (Quercus robur) |
|---------------|-----------------------|
| Trauerweiden | (Salix caprea) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Gemeine Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Weidenröschen | (Tilia cordata) |
| Kastanie | (Castanea sativa) |
| Nussbaum | (Juglans regia) |
- Hinweis:
- Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2a Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Anteilsteile A angegebenen Bäume, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, eventuellenfalls oder künftighin genutzt, verpönnen sich gemäß § 4a Nachbarschaftsgesetz die Abstände.
- Die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes gelten nur für gegenseitig physische Verhältnisse.
- Anteilsteile B, Baumannen 2. Ordnung
- | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
|---------------|---------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Speierstrauch | (Sorbus domestica) |
| Waldreue | (Prunus avium) |
| Waldspitze | (Malus sylvestris) |
| Waldreue | (Prunus prunella) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Bläuliche | (Sorbus torminalis) |
| Baumhafe | (Cornus oxymora) |
| Melbäuer | (Sorbus alba) |
- Hochstammige Obstbäume wie:
- | Gauleitpflaume | (Malus domestica) |
|----------------|------------------------------|
| Gauleitpflaume | (Prunus domestica) |
| Silberpflaume | (Zugfrucht von Prunus avium) |
| Mirabelle | (Prunus domestica coccinea) |
| Zwetschge | (Prunus domestica) |
| Sauerkirsche | (Prunus cerasus) |
| Weinrebe | (Vitis vinifera) |
- Hinweis:
- Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2a Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Anteilsteile B angegebenen Bäume, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, eventuellenfalls oder künftighin genutzt, verpönnen sich gemäß § 4a Nachbarschaftsgesetz die Abstände.
- Die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes gelten nur für gegenseitig physische Verhältnisse.
- Anteilsteile C, Baumannen und Sträucher für Gärten und Freizeitanlagen
- | Schweizerle | (Alnus glutinosa) |
|---------------------|------------------------|
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Silberpflaume | (Sorb. domestica) |
| Grün-Weide | (Salix caprea) |
| Grün-Weide | (Salix viminalis) |
| Silber-Weide | (Salix alba) |
| Purpur-Weide | (Salix purpurea) |
| Korn-Weide | (Salix viminalis) |
| Holunder | (Sambucus nigra) |
| Waldreue | (Prunus avium) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Platanenbaum | (Platanus orientalis) |
| Zweifelhafte Weiden | (Crataegus oxyacantha) |
- Anteilsteile D, Sträucher
- | Blehnreue | (Rosa spinosissima) |
|---------------|---|
| Hainbuche | (Corylus avellana) |
| Hainbuche | (Rosa canina) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Weidenröschen | (Prunus padus) |
| Berberis | (Berberis) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Holunder | (Sambucus nigra) |
| Sandorn | (Elaeagnus argentea) |
| Blaube | (Corylus avellana) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Schneeball | (Viburnum lantana, Viburnum opulus, "Johann") |
- Hinweis:
- Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Anteilsteile D angegebenen Sträucher, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verpönnen sich gemäß § 4a Nachbarschaftsgesetz die Abstände.
- Die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes gelten nur für gegenseitig physische Verhältnisse.
- Anteilsteile E, Klempfplanen
- | Wurzeldickbäume (z. B. Kirschenbaum) | |
|--|--|
| Rosenpflanzchen (z. B. Waldreue, Wilder Wein, Weidenreue) | |
| Weidenröschen (z. B. Gelbbl. Schlingenschnur, Fleckenreue) | |
| Spätholz (z. B. Apfel/Birne/Kirschenbaum) | |
- Hinweis:
- Bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tabubereich der Grundwasserbewirtschaftung, für die eine wesentliche Erläuterung bei der Urbanen Wasserbehörde, Kreisverwaltung Schweich, einzuholen ist.
- IV/B Hinweise zu Abfallabgaben, schädliche Bodenverunreinigungen, Verschärfungen
- Im Plangebiet sind keine Abfallabgaben oder Verschärfungen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsbehörde, Kreisverwaltung Schweich, zu informieren.
- IV/B Hinweise zur archaischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz
- Bei End- und Baubereiten innerhalb des Bauplanes ist folgendes zu beachten:
- Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Stadtverwaltung sowie für die spätere Errichtung der Baugrubenbauer die ausführenden Baufirmen verpflichtet zu veröffentlichen, die Baugrubenbauarbeiten, Außenstelle Trier (0651/9774-0), Weimarer Allee 1 in 54250 Trier (Rheinisches Landesmuseum Trier) zu genehmigen. Die rechtliche Begründung der Arbeiten anzugeben, damit die Division des, sollten notwendig, überlassen kann.
 - Die ausführenden Baufirmen sind einmündig auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zulässige kommende archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Abends 1 und 2 werden Baugrubenbauarbeiten bei entsprechenden Abständen der Herstellung jedoch nicht von der Maßstäblichkeit und Stellung gegenüber den Landesherrn als Denkmalpflege zu erkennen.
 - Sollten wichtige archaische Objekte angetroffen werden, so ist der archaischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsarbeiten in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverträgen zu rechnen.
- IV/B Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

■ Mischgebiet (§ 6 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GRZ 0,6

GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze

■ Wasserflächen

■ Überschwemmungsgebiet Föhrenbach, Entwurf 2010 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

■ Wasserflächen

■ Überschwemmungsgebiet Föhrenbach, Entwurf 2010 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

■ Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünflächen (offen) (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

■ Bäume gepflanzt (natürliche Standorte können von Planzeichnungen abweichen)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und (6) BauGB)

■ Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)

■ Einfahrt

■ Parzellennummer

■ Bezugspunkt für Höhenfestlegung (135,00m üNN)

■ Sichtbereich 30m

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung X	Geschäftszahl
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschäftszahl
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	max. Höhe baulicher Anlagen
Dachform	Dachneigung
Hauptgebäude	Hauptgebäude
Dachform	Dachneigung
Hauptgebäude	Hauptgebäude

Dachformen:
SD = Satteldach
WD = Walddach
FD = Flachdach
VPD = Versetztes Pultdach

Bauweise:
EH: Einzelhäuser
DH: Doppelhäuser
HG: Hausgruppen

X: Platzhalter für die Bezeichnung der Planstelle, die für die Bezugshöhe heranzuziehen ist

WA	III
0,40	(1,2)
o	EH/DH/HG
Thmax: 7,50m	Hmax: 12,50m
SD, WD, VPD	25° - 40°

MI	III
0,40	(1,2)
o	EH/DH/HG
Thmax: 7,50m	Hmax: 12,50m
SD, WD, VPD	25° - 40°

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1029)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 482)
- Planungsverordnung 1990 (PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56, BGBl. II 213-1)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1990 (GVBl. S. 365), letzte Sondergesetz-Änderung § 9 Abs. 46 und 47 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. Februar 2012 (BGBl. I S. 140)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LandesNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 106)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2988) einschließlich vom 01.03.2010
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2009 (GVBl. S. 103)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)