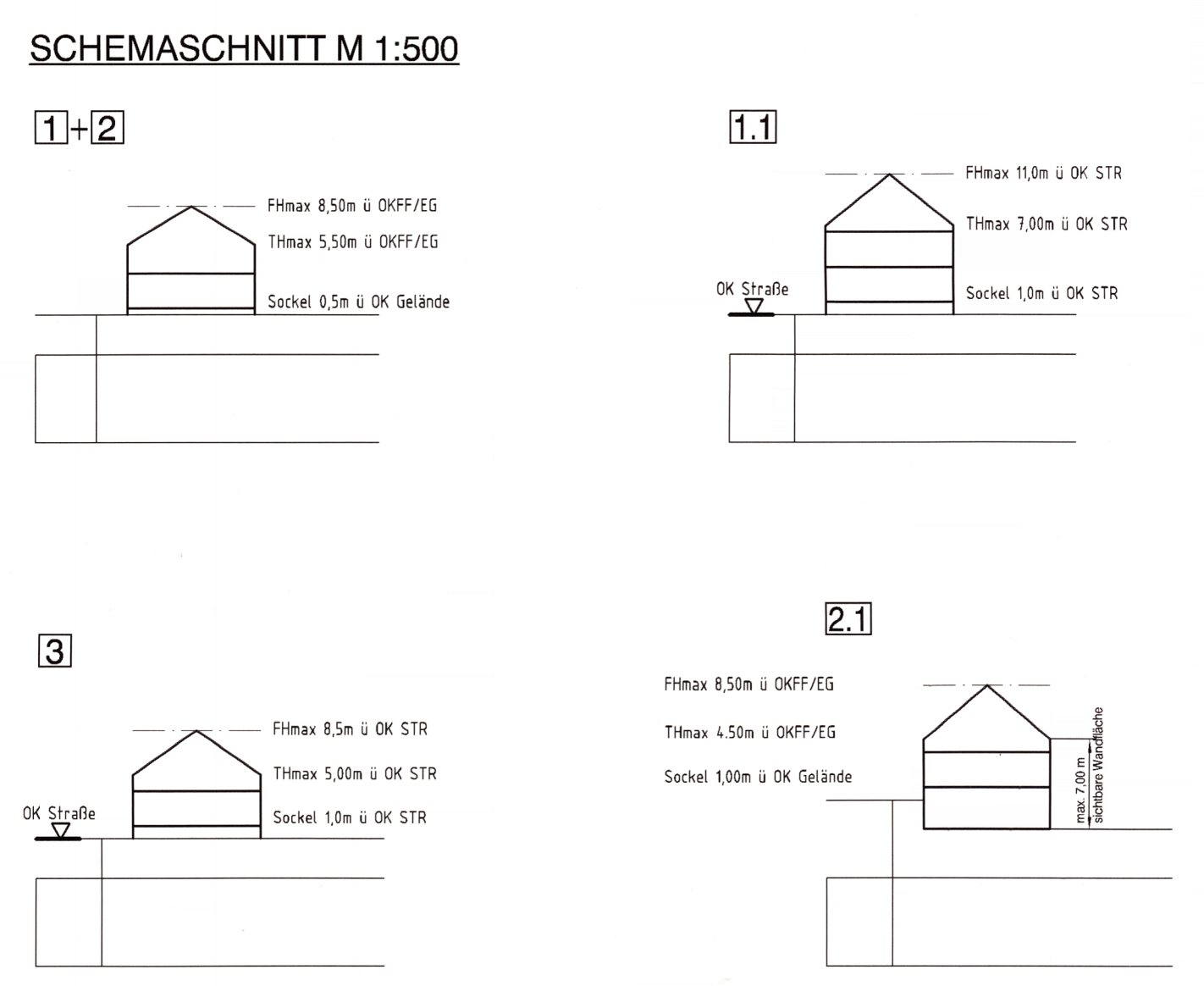
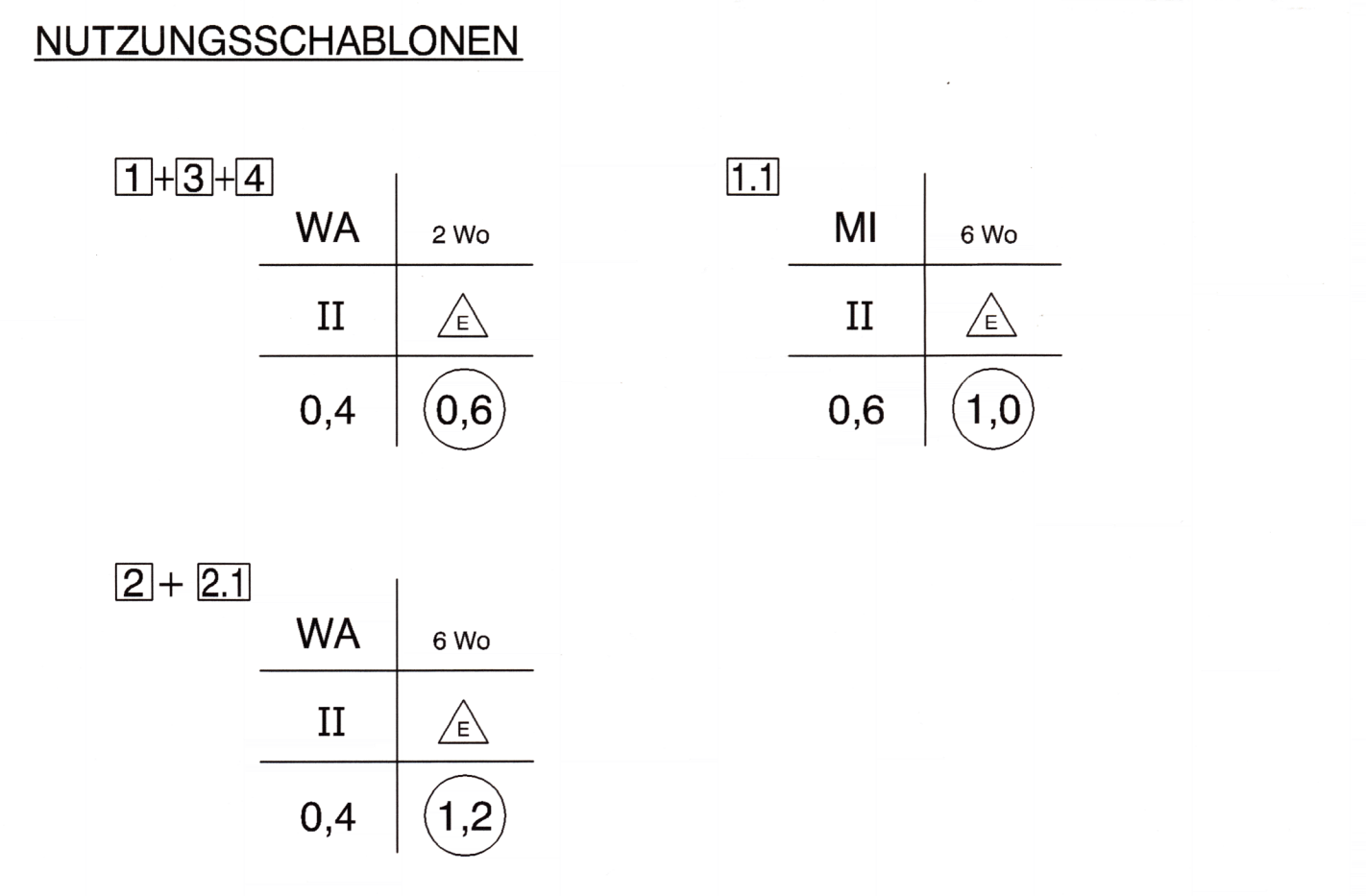
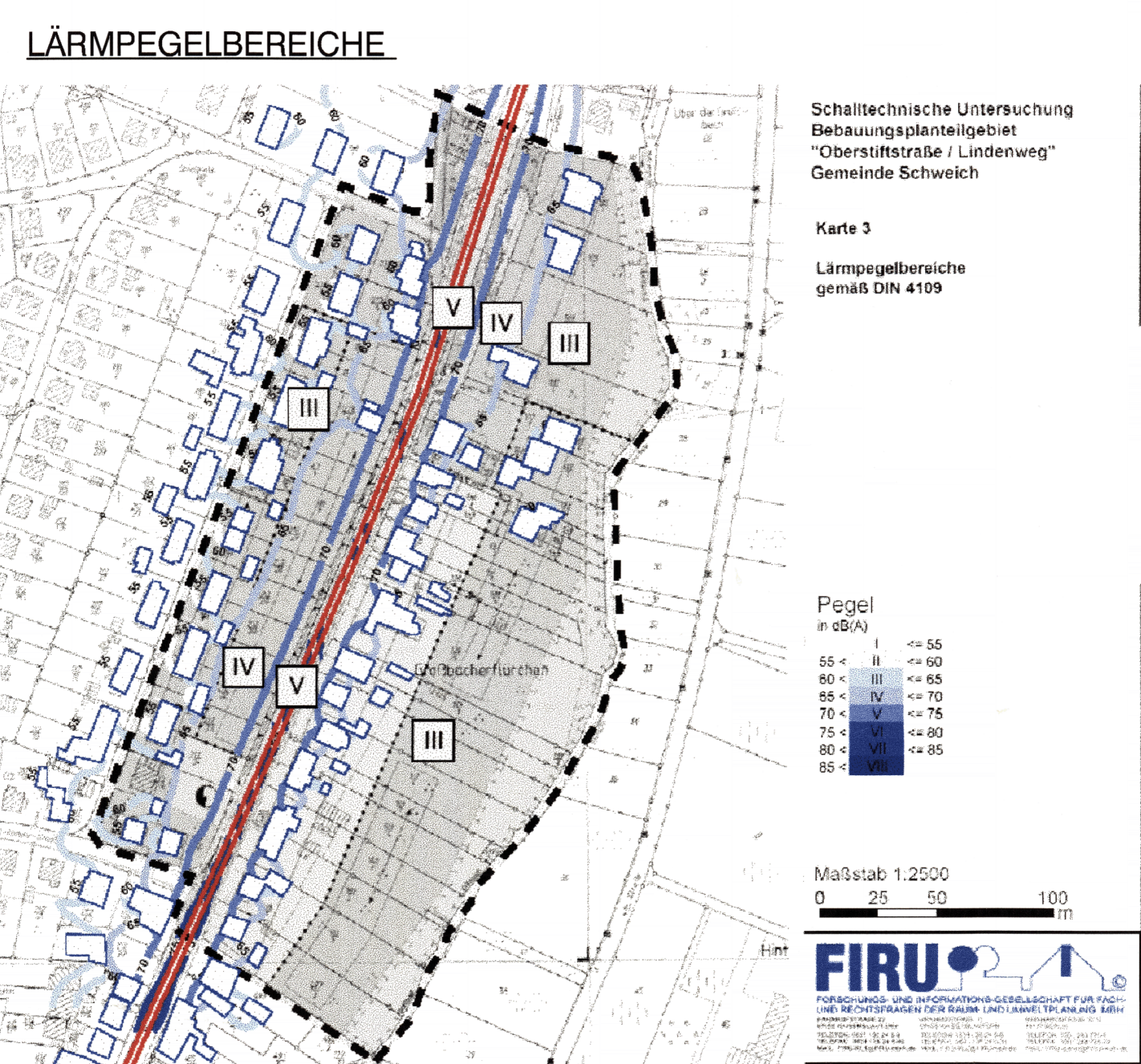


BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH

Teilgebiet "Oberstiftstraße"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die mit (H) beschrifteten Erläuterungen gehen als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Mischgebiet
Beschreibung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wo

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

Füllform der Nutzungsschablone

Bereichsbezeichnung, z.B. I

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Eintrittsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

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 Natur und Landschaft

Artenreife Einzelbaum
Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Haupterschichtung
Böschung (H)
Überschwemmungsgebiet
Aufteilungserschlag (H)

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichensystemen für Katasterpläne und Vermessungspläne in Maßstab 1:500.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 4 und § 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungsarten sowie Betriebsarten gegliedert.
- Bereich Ziff. 1, 2, 2.1, 3 und 4 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig
- Bereich Ziff. 1.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)1, 2, 3 und 5 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig
- Bereich Ziff. 2, 2.1, 2.2 und 2.3 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO
 - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsbeschreibungen im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind im Bereich Ziff. 1, 3 und 4 unzulässig
 - Bei Ermittlung der Geschosshöhen sind gem. § 2(3) BauNVO alle Flächen von Aufen- haltsräumen ersichtl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen
 - Bei Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks darf die zulässige Geschosshöhenzahl gem. § 21a Abs. 3 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden. Die Flächen von be- drungen Tiefgaragen bleiben bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt
 - Im Bereich Ziff. 1 und 2 sind gem. § 12 (b) BauNVO nur im Bereich oberhalb der oberbaubaren Flächen zulässig
 - Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird gem. § 9(1)(b) BauGB eingeschränkt. Zulässig sind:
 - im Bereich Ziff. 1, 3 und 4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
 - im Bereich Ziff. 1, 2 und 2.1 maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude
 - Die in der Flächennutzungsplanung (Flächennutzungsplan) festgesetzten Flächen sind gem. § 19(2) BauNVO i.V.m. § 10 LBAuO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemein- sam von OK Erdgeschoss bis zum Scheitelpunkt Außenwand / Dachstuhl
 - Für solche Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Verkehrsflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Scheitelpunkt Außenwand / Dachstuhl festgesetzt
 - Bei Errichtung von Flachdächern gilt die Traufhöhe als zulässige Obergrenze

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBAuO sowie § 9(5) BauGB

- Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich
 - Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 88(6) LBAuO für den Haupt- körpertyp geneigte Dächer von 25° - 45° sowie Flachdächer zulässig
 - Bei Errichtung von Putzflächen wird als Differenz zwischen Traufhöhe und OK Dach maximal 3,5 m festgesetzt
 - Die Ausführung als Mansarddach, begrüntes Dach oder Erntedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen wer- den
 - Dachaufbauten (Dachsauben) sind in den Bereichen Ziff. 1 und 4 nur bei eingeschossiger Bau- weise als Einzeigebäude bis max. 3,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Au- ßenwand aufgedüngtes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Giebelweiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudebreite betragen
 - Glasene Eindeckungsmaterialien (Edeleisengitter) sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBAuO ausge- schlossen, ausgenommen Treppenhäuser und Photovoltaikanlagen
 - Bei der Errichtung von Grundstückeinfriedungen (bauliche Anlagen) ist im Falle eines niveaugleichen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn bzw. Mischverkehrsfläche) gem. § 17(2) LBAuO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten
 - Darüber hinaus ist auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Herstel- lung von Rückensitzen und Mastfundamenten eine Fläche von bis zu 0,30 m Tiefe bereitzu- stellen. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen
 - Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Baumaßnahmen einschließlich sich ergebender Geländeerschließung und Geländeauftrag sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken vom Eigen- tümer zu dulden (vergl. Darstellung der Böschungen)
 - Der Zustand der Böschungen kann unter Beachtung der Festsetzung B) 3 verändert werden
 - Das Anlegen von Grundstückszufahrten zur 1.11 und im Bereich Ziff. 4 ausschließlich an den im Plan gekennzeichneten Einfahtbereichen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf je Grund- stück maximal 5,0 m betragen
 - Je Wohnfläche sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBAuO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem je- weiligen Grundstück nachzuweisen
 - Offene Balkone dürfen auf einer Länge von maximal 50% der Gebäudefront die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten
 - Für den Bereich des Mischgebietes
 - Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBAuO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statth. Wer- bungsverbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden
- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)(15), 20 und 29 BauGB
 - Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.ä. sind wasserdruckstabile Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.ä.
 - Stellplatzanlagen sind durch Pflanzentzettel zu gliedern. Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbäumchen in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen
 - Für neu zu errichtende Gebäude ist das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flä- chen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken z. B. mittels Mulden, Teiche oder Riolen zurückzuführen (Fassungsvermögen mind. 50 l/m versiegelte Fläche). Eine frontseitige Einleitung des Planungsgebietes östlich der Oberstiftstraße in den Föhrbach ist nach Rücksprache mit dem Amt für Wasserbau in der Mischwasserkanal in der Oberstiftstraße mög- lich. Das Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird ohne Rückhaltung direkt in den von Regenwasserkanal eingeleitet.
 - Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Pro angefangene 200 m² Neuanlage ist ein Laubbäumchen nach Nr. C 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume nach Nr. C 1 sind statth. anzuer- rechnen. Die Anlage von Fußwegen, kleinen Plätzen, Spielräumen sowie Erdmulden zur Nieder- schlagsbewirtschaftung ist zulässig
 - Die im Plan gekennzeichneten Gebölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaß- nahmen gem. DIN 18202 zu schützen. Dies gilt auch für Bäume ab 25 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, ohne besondere zeichnerische Darstellung. Die Bäume sind bei natürli- chem Verlust zu ersetzen
 - Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzliste zu ver- wenden
 - Die innerhalb der Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere die Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Flächen sind parkartig mit Baumreihen und Baumgruppen, in Lebensnähe auf min 10m Breite als geschlossener Lebensraum unter Berück- sichtigung des Bestandes im Sinne der Aktion Bau zu entwickeln

C) Festsetzungen nach § 9(1)(24) BauGB

- Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen unter Berücksich- tigung der verschiedenen Raumnuten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärm- schutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelberei- chen gemäß DIN 4109
- Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R _w des Außenbauteils in dB	Raumarten	Büroräume und ähnliches
III	35	Büroräume	30
IV	40	Büroräume	35
V	45	Büroräume	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg. DIN Deutscher Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminneren nachfolgende Innenpegel (äquivalent) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung gem. be- zweifelter Luftwechselzahl der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sor- gen (gilt nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall)

Schallschutzmaß	22:00 Uhr bis 06:00 Uhr	30 dB
Wohnräume tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	35 dB	
Büroräume tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	40 dB	
Läden tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	45 dB	

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nach- gewiesen wird, dass zu Sicherstellung dergl. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen

Hinweise

- Innenhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Grunduntersuchungen ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 fest- zulegen. Einzelheiten sind durch Einzeluntersuchung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären
- Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern
- Die Bebauung im Bereich zwischen Oberstiftstraße und Schweicher Bach muss mittels oberflä- chen- und unterirdischer Entwässerung (Schmutzwasser / Trinkwasser) an die öffentlichen Leitungen in der Oberstiftstraße angeschlossen werden. Daher sind Hausanschlussschächte bzw. Übergabe- schächte in den stützseitigen Grundstücken erforderlich. Für diese Schachtbauwerke und die verbindenden Anschlussleitungen sind dringliche Sicherungen der begründeten Privaten zu la- sten der straßenseitigen Grundstücke erforderlich, es sei denn, es handelt sich um identische Eigentümers. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung der unter der Rücktaubene befind- lichen Gebäude in freiem Gefälle nicht gewährleistet ist
- Das DöSCHPRG § 17 ist bei Erdbebewegungen zu beachten
- Die Zulässigkeit von Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden bleiben der Einzelprüfung vorbehalten
- Die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ausführungsplanung vorbehalten, der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite fest

Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubbäume)

Bäume

Artenname	Artenname
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde i.S.
Tilia europaea	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn i.S.
Acer platanoides	Bergahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Esskastanie
Castanea sativa	Traubeneiche
Quercus petraea	regional typische Sorten
hochtastmige	Obstbäume
Malus, Pyrus, Prunus, Juglans, regia	Walnuß

Strücker

Artenname	Artenname
Cornus sanguinea	Hartweige
Corylus avellana	Häsel
Eonymus europaeus	Pflaumbüchen
Rosa canina	Hundrose
Rosa multiflora	Vogelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Populus tremula	Espe
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Bruchwende
Salix purpurea	Purpurweide

Wandbegrünung

Artenname	Artenname
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Vitis	Rebe
Polycornum auberti	Kotbär
Lonicera superbi	Gelbstäutchen
Wisteria sinensis	Blauenraute
Campsis trachelium	Trumpeterblume

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Einzelbäume: Hochstamm, 3er, SVL 14-18
Heister: 2er, 2er, 200-250
Sträucher: 2er, 150 - 200

SCHWEICH

Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2411), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 21.06.2009 (BGBl. I Seite 1118)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.07.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausführung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 53)
- Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LändVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 366)
- Bauverordnungsverfahren (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.09.2002 (GVBl. S. 366)
- Bauverordnungsverfahren (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.07.2004 (GVBl. I Seite 1387)
- Gesetz über Naturchutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.03.2002 (BGBl. I S. 1163), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des BNatSchG vom 12.09.2006 (BGBl. I S. 270)
- Bauverordnungsverfahren (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1979 (GVBl. Seite 36)
- Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LändVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 366)
- Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.07.1990 (GVBl. Seite 36)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemeindVO) i.d.F. von 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2006 (GVBl. S. 37)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung Trier-Saarburg
Az.: 13 He 027

GENEHMIGT

AUSWERTIGEND

SCHWEICH, den 25.01.2007
Stadtbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bescheinigungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Untergliederung/Grenzziehung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 9 (2) BauGB erhoben.

SCHWEICH, den 25.01.2007
Stadtbürgermeister

Der Stadtrat Schweich hat am 16.02.2006 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 11.05.2006 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 5 (1) BauGB dem Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.09.2006 bis 17.10.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.09.2006 mit dem Hinweis ordentlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsbekanntmachung vorgetragen werden können.

SCHWEICH, den 19.10.2006
Stadtbürgermeister

Der Stadtrat Schweich hat am 25.01.2007 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1984 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

SCHWEICH, den 26.05.2007
Stadtbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom 26.05.2007 wurde der Bebauungsplan

SCHWEICH, den 26.05.2007
Stadtbürgermeister

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
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
LANDSCHAFTSARCHITECT BDA
KLAUS RÖCK
REIFENHOFSTR. 11/13
54109 KATZBACH

05/09/2006 geändert in: Gemeindeentscheidung v. 25.01.2007 (Satzung)

SCHWEICH "Oberstiftstraße"