

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 Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert:

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) sowie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- Folgende Nutzungen sind gem. § 1(4) sowie § 1(5) BauNVO zulässig bzw. unzulässig:
Im „Mischgebiet“ (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO zulässig.
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind generell unzulässig.
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässig.
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind ausschließlich im Bereich Ziffer 4 zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- In den Bereichen Ziffer 1, 2 und 3 sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Es wird für die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen in den Bereichen Ziff. 1, 2 und 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.
Für freistehende Einfamilienhäuser wird im Bereich Ziff. 1 und 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt. *Erzählhäuser*
- Der Bereich der Ziffer 5.2 wird als Hausgruppe festgesetzt. Der Hauptkörper ist zwingend zweigeschossig auszubilden. Zwischengebäude zu Nachbarparzellen müssen eine Traufhöhe von mindestens 3,0 m aufweisen.
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind in den Bereichen Ziff. 1, 2 und 3 unzulässig. (gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)
Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen (auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Kellergaragen sind allgemein zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
Im Bereich Ziff. 5 ist bei Errichtung von Altenpflegeheimen je 3 Betten ein Stellplatz nachzuweisen. Bei Errichtung von Seniorenwohnanlagen i.V.m. betreuten Wohnungen sind 1,50 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Mindestens 10% hiervon sind jeweils für Behinderte anzulegen. Mindestens 50% v.g. Stellplätze sind auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze wie folgt festgesetzt:
Bereich Ziffer 1, 2, 3, 5, 5.1 und 5.2 max. 0,50 m über OK Erschließungsanlage
Bereich Ziffer 4 max. 1,50 m über OK Erschließungsanlage
Meßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers
Folgende Ausnahme ist zulässig.
In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich der Ziff. 5 ist, bei Einhaltung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, i.V.m. der Errichtung einer Tiefgarage eine Überschreitung der zulässigen EG-Höhe bis zu 1,0 m zulässig.
Garagengeschosse sind gem. § 21a (1) BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen (max. 1 Geschoß) ist auch ohne Darstellung von Baugrenzen zulässig. Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze unberücksichtigt.
- Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinriedlungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.
Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
- Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind im folgenden Umfang nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Anlegen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
 - Bereich Ziff. 1 - 4 und 5.2 bis zu einer Höhe von 1,5 m.
 - Bereich Ziff. 5 und 5.1 bis zu einer Höhe von 2,0 m
 Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigener.
- Für den Bereich der Ziff. 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb desselben Grundstücks darf gem. § 22(4) BauNVO die Baulänge von 50 m überschritten werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

- Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäudehauptkörper gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar. Von der Regelung ausgenommen sind s.g. Zeitdächer.
- Unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe sind für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB können in den Bereichen Ziff. 4, 5, 5.1 und 5.2 bei Ausführung als „Tonnendach“ zugelassen werden.
- Generell wird für Garagen zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0m festgesetzt.
Bei verdichteter Bauweise (Hausgruppen etc.) sind ausschl. Carports und Garagen mit Flachdach zulässig.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Ausführung in eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen. Bei eingeschossiger Bauweise kann im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB bei Errichtung von Fledermausgauben i. V. m. einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
- Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ (RAL 7010 bis 7022, 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.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein. Zur Gliederung der Fassade sind Holz- und Zinkverkleidungen bis 50% der Fassadenfläche zulässig. Holzhäuser in Vollstambbauweise sind unzulässig.

- Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO.
Bereich Ziff. 1, 2 und 3
Firsthöhe: max. 10,00 m
Traufhöhe: max. 6,00 m
Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m für die Vollgeschosse und max. 10,0 m für das Staffelgeschoss. Bei Errichtung einhütiger Pultdächer darf die sichtbare Wandhöhe darf maximal 7,20 m über OK Straße betragen. Messpunkt ist die geometrische Mitte des Gebäudes.
Bereich Ziff. 4
Firsthöhe: max. 12,00 m
Traufhöhe: mind. 4,00 m max. 9,00 m
Bereich Ziff. 5, 5.1 und 5.2
Firsthöhe: mind. 4,00 m max. 12,00 m
Traufhöhe der Vollgeschosse: max. 7,50 m
Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,50 m für die Vollgeschosse und max. 10,50 m bis Oberkante Traufe bzw. Flachdach für das Staffelgeschoss. 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. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä. (vergl. Erläuterungen in den Schemaschnitten)
- Die max. Höhe nach § 8 Abs. 9 Ziffer 3 a) LBauO darf überschritten werden, wenn die durchschnittliche Höhe von 3,00 m über OK Straße nicht überschritten wird. Weitere Überschreitungen können als Ausnahme, mit Zustimmung des Nachbarn, im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
- Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 15m² sowie sonstige Vorhaben i.S. der §§ 62 und 66 LBauO ausschl. an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Von der Einschränkung ausgenommen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten i.S.d. § 8(9)Nr. 3 LBauO. Garagen und Carports und sonstige Vorhaben sind i.S.d. § 23 (5) BauNVO unter Beachtung der Festsetzung A)5 und B) 2.1 auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur im Bereich Ziff. 5, 5.1 und 5.2 am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleitung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Weiterhin zulässig ist im Bereich Ziff. 5.1 ein Werbepylon mit einer Maximalthöhe ab OK Parkplatz von 9,00 m und einer maximalen Werbefläche von 27,0 m² je Ansichtfläche.
- Für die im Plan dargestellten Baugrenzen sind gem. § 23(3) BauNVO folgende Überschreitung von Gebäudeteilen bei Beachtung von § 8(5) LBauO zulässig, sofern diese zu Nachbargrenzen und gegenüber öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen:
 - Treppen, Eingangsüberdachungen, Balkone o.ä. sind generell bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig; soweit diese an öffentliche Grünflächen angrenzen darf die Tiefe maximal 2,50 m betragen.
 - Erker sind bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
 - Dachüberstände o.ä. sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Wegen u.a. sind auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Es ist mind. 1 Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.
- Die Erschließungsstraßen Nr. 1 - 3 sind gemäß der zeichnerischen Darstellung im B-Plan einseitig mit Laubbäumen zu begrünen. Der Standort der Bäume kann unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrt verschoben werden.
- Die öffentlichen Grünflächen (Park) sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Sie dienen neben dem Aufenthalt und Kinderspiel auch der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen. Die Herstellung dieser Anlagen sowie von Fuß- / Radwegen und Spielflächen sowie die Querung des Gewässers ist zulässig.
- Auf den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Ernesgraben) sind die Auflagen der Planfeststellung umzusetzen.
- Die Ortsrandstraße ist auf der dem Baugebiet abgewandten Seite mit einer Baumreihe zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt max. 10 m, der Abstand zum Straßenrand beträgt 4,5 m. Der Unterwuchs ist als ungedüngte Grünfläche zu nutzen.
- Auf dem Lärmschutzwall entlang der B 53 sowie der Ortsrandstraße sind mit einem Abstand von max. 25 m einheimische Laubbäume zu pflanzen und mit einer Wildstrauchhecke flächig zu unterpflanzen.
- Für Bepflanzungen sind Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
Bäume 1. Ordnung:
Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn, (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) u.a.
Bäume 2. Ordnung:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Zitterpappel (Populus tremula), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.
Sträucher:
Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), u.a.
- Nadelgehölze dürfen nur als Solitär gepflanzt werden. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Die Herstellung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sowie festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die Herstellung der Grünflächen, der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Stadt herzustellen.
- Bis zur Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden sind diese mind. einmal jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 01. August zu mähen. Nutz- und Zierpflanzen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, dürfen hierbei erhalten werden.

D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

- An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Baugrenzen ermittelten Lärmpegelbereiche (vergl. Übersichtskarte) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

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

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauer-schallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

- Schlafräume nachts (22.00 – 6.00 Uhr): 30 dB(A)
- Wohnräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 35 dB(A)
- Büroräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 40 dB(A)

Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung 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 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

E) Sonstige Festsetzungen

- Für notwendige Grundstückszufahrten gem. § 9(1)11 BauGB ist eine Unterbrechung festgesetzter Straßenbegleitender Grünflächen je Grundstück auf max. 5 m Breite zulässig.

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. §9(1a) BauGB

- Die Kosten der Herstellung incl. Herstellungspflege für die öffentlichen Grünflächen, für die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Planfeststellung für den Ernesgraben sind auf der Grundlage der Flächenversiegelung wie folgt zugeordnet:
 - zu 65 % den neu bebaubaren Flächen,
 - zu 30 % den inneren Erschließungsstraßen,
 - zu 4,6 % der Umgehungsstraße K 39 neu,
 - zu 0,4 % dem Kreisverkehr Bahnhofstraße.
- Dem Bebauungsplan sind aus der Sammelausgleichsmaßnahme der Stadt Schweich Flurstücke zugeordnet, die der Anlage zu entnehmen sind.

Hinweise

- Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhalteanlagen im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert.
- Gemäß der Satzung der VG Schweich ist das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dazu sind auf den Grundstücken max. 30 cm tiefe, bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² befestigter Fläche anzulegen.
Der Nachweis über die Rückhalte- und Versickerungsmulden ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die Straßenenwässerung bzw. in Erdmulden in den öffentlichen Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft einzuleiten und dort zurückzuhalten.
- Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Der Anschluß der Grunddränagen an das öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.
- Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte mit 18,0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeplatte abzustellen.
- Das DSGPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Niederterrassenschotter der Mosel und tonige Sandsteine des Rotliegend. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
Erdwärmesonden sind Anlagen zur Benützung des Grundwassers und benötigen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
- Den Bauanträgen der Einzelvorhaben ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
- Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist, unter Beachtung des § 8 Abs. 1 LBauO, eine Baulast gemäß § 86 LBauO nachzuweisen. Die Baulast muss vor Baubeginn auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück bestellt werden. Bei der Baulastbestellung muss darauf geachtet werden, dass eine Festlegung hinsichtlich der Anbauverpflichtung durch das Nachbargrundstück dergestalt erfolgt, dass entweder entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anbauverpflichtung erteilt wird, oder sich diese Verpflichtung nur auf einen Teil der Nachbargrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht.