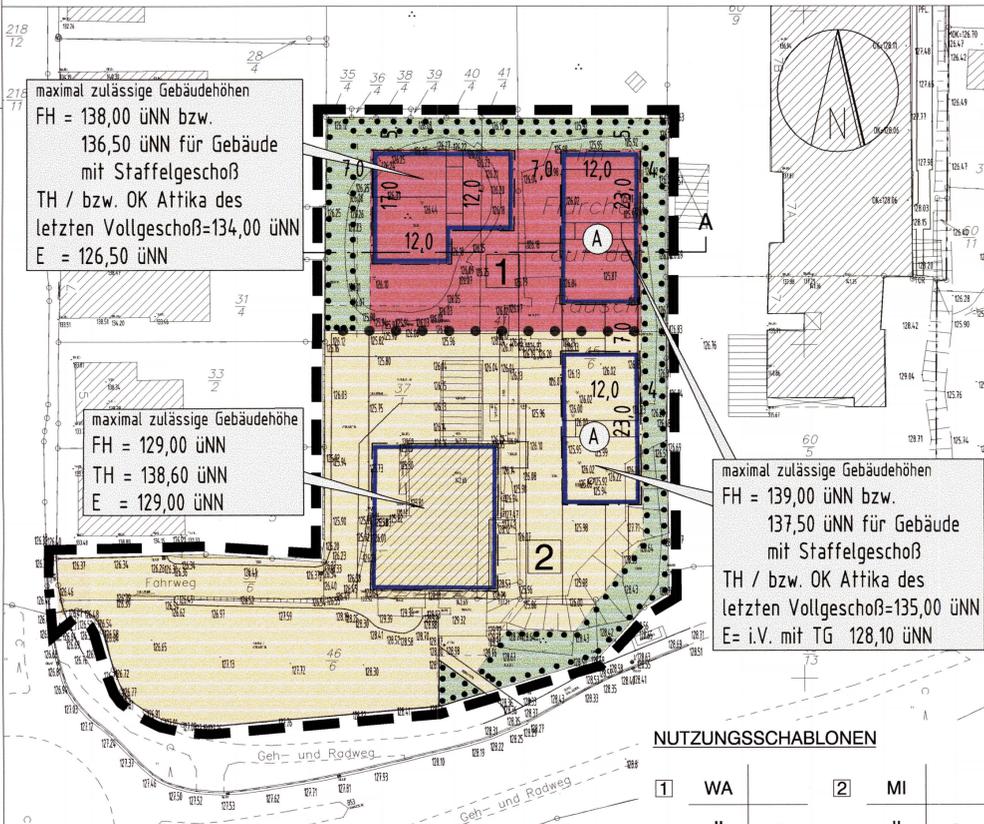


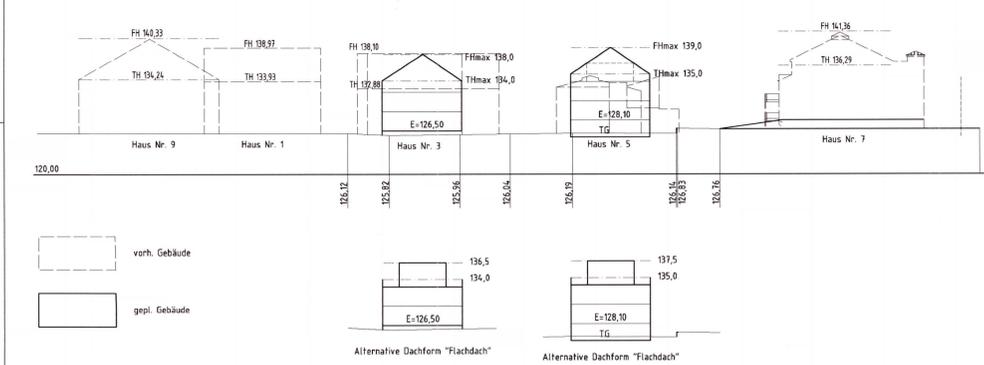
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SCHWEICH

Teilgebiet "Auf der Rausch"



Maßstab 1:500

SCHEMASCHNITT A-A



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585)
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466)
- Planzielenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbebauungsverordnung (LBeuVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 84)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, Seite 2723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Landesgesetze vom 07.04.2009 (GVBl. Seite 162)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. Seite 3)
- Bundesfernstraßengesetz (FBStG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I, Seite 1206), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2885)

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

den
 Vermessungs- und Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

den
 Vermessungs- und Katasteramt

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB durch Verfügung von Kreisverwaltung

Az.:

GENEHMIGT

den
 Im Auftrage:

Der Stadtrat Schweich hat am 28.01.2010 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 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. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

den
 Schweich, den 20.03.2010
 Stadtverwaltung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

den
 Schweich, den 31.05.2010
 Stadtverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.02.2010 bis 16.03.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.02.2010 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

den
 Schweich, den 30.03.2010
 Stadtverwaltung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

den
 Schweich, den 31.05.2010
 Stadtverwaltung

Der Stadtrat Schweich hat am 29.04.2010 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. §10 BauGB als Satzung

den
 Schweich, den 10.05.2010
 Stadtverwaltung

Mit der Bekanntmachung vom 11.06.2010 wurde der Bebauungsplan

den
 Schweich, den 14.06.2010
 Stadtverwaltung

Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Allgemein zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Bereich Ziff. 1 - Allgemeines Wohngebiet - Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 BauNVO.
 - Wohngebäude
 - herzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Bereich Ziff. 2 - Mischgebiet - Nutzungen nach § 6(2)1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO.
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO Nutzungen gem. § 4 (2)2 und § 6(2)3 - Einzelhandelsbetriebe - 6, 7, 8 BauNVO sowie Aussonnerungen nach § 4(3) und § 6(3) BauNVO.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V.m. mit § 17 BauNVO
 - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablonen im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind zulässig.
 - Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
 - Garagenschosse sind gem. § 21a (1) BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
 - Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen (max. 1 Geschos) ist auch ohne Darstellung von Baugreifen zulässig. Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl bleiben gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - Für die im Plan dargestellten Baugrenzen ist gem. § 23(3) BauNVO eine Überschreitung von Gebäudeteilen wie z.B. Treppen, Erker, Balkone o.ä. bis zu einer Tiefe von 2,00 m bei Beachtung von § 8(5) LBAuO zulässig.
 - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBAuO: Die in den Schemaschnitten und der Planzeichnung dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind als Maximalhöhe festgesetzt. Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht die zulässige Höhe bis Oberkante Attika der festgesetzten Traufhöhe. Für Staffelgeschosse wird ein Maximalwert von 136,50 üNN bzw. 137,50 m üNN festgesetzt. (vergl. Einzeleinträge in den Schemaschnitten).
 - Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Schornsteine u.ä.
 - Die Erdgeschosßbodenhöhe wird gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBAuO als max. zulässige Obergrenze auf 126,50 üNN bzw. für die mit (A) gekennzeichneten Gebäude wird i.V.m. der Errichtung einer Tiefgarage der Maximalwert auf 128,10 üNN festgesetzt.
 - Für das bestehende Hotelgebäude gilt der Bestand sowohl hinsichtlich der zulässigen EG-Höhe (129,00 üNN) als auch der zulässigen Traufhöhe (138,60 üNN) und Firsthöhe (142,65 üNN) als Maximalwert.
 - Je Wohnheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Mind. 50% der erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuzuordnen.

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

- Dachform
 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBAuO geneigte Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pultdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie Flachdächer zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen. Bei Ausrichtung als Grassdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
- Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBAuO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Platten (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als vorbereitete Zinkblechdeckung 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.
- Reklame- und Werbeanlagen sind nur im Bereich Ziff. 2 am Betriebsgebäude bis zu einer Einzelgröße von 1,0 x 5,0 m gestattet. Sie sind auf den Betreiber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft.
- Mit Ausnahme von Hauszügen (in einer Ausbaubreite von maximal 1,50 m) und PKW-Stellplätzen sind Nebenanlagen sowie sonstige Vorhaben i.S. der §§ 62 und 66 LBAuO unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)2 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
- In den Flächen mit Pflanzbindungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. mit neuen Anpflanzungen zu ergänzen, so dass mindestens 60 % der Fläche bepflanzt sind. Die restlichen Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten, z.B. mit Bodendeckern und Rasenflächen.

D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

- Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche. Nach außen abzuschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' _w res
Außenbauteile in Wohn- und Übernachtungsräumen, Unterrichts- und ähnlichen	Büro- und ähnliches
II	30
III	35
IV	40

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

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

- Hinweise**
- Die Keller sollten so ausgeführt werden, dass drückendes Grundwasser sowie Niederschlagswasser, das nicht versickert oder abgefangen wird, nicht in die Kellerräume eindringen kann.
 - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleiben, ggf. zerschultern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
 - Zur Müllentsorgung sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Einfahrt Brückenstraße abzustellen.
 - Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Niedertemperaturerträge der Moosel sowie Silteine und Tonstriebe von Entwürfen. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
 - Erdwärmesonden sind Anlagen zur Benutzung des Grundwassers und benötigen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
 - Das Plangebiet ist nicht absolut hochwassersfrei. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet betroffen werden.
 - Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schutzwasserleitung sind die vork. Kanalhöhen maßgeblich. In Teilbereichen der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
 - Der Planungsbereich ist im Trennverfahren zu entwässern. Das abzuleitende Niederschlagswasser ist im Planungsbereich - gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes zurückzuführen / zu versickern. Das überschüssige Regenwasser kann der Kanalisation in der Brückenstraße zugeführt werden. Rechtzeitig vor baurechtlicher Beantragung der Maßnahme ist den VG Werken Schweich ein Konzept zur technischen Lösung der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung (insbesondere zur Regenwasserbewirtschaftung) vorzulegen.

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
 EGGERSTRASSE 14
 55460 RECH
 TELEFON 06502 / 99031
 TELEFAX 06502 / 99032

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
 EGGERSTRASSE 14
 55460 RECH
 TELEFON 06502 / 99031
 TELEFAX 06502 / 99032

Stand: 06/2010 (Satzung)