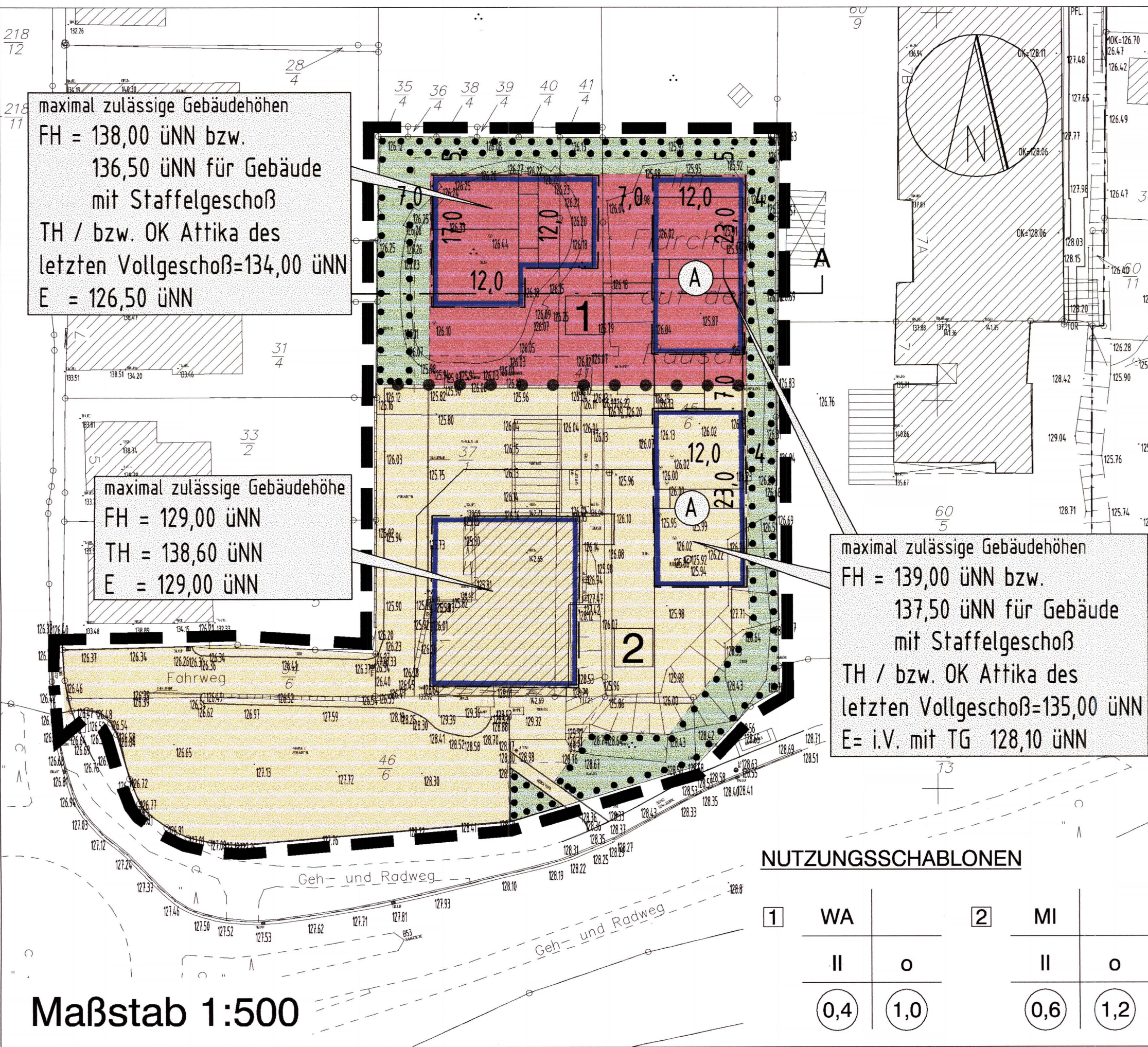


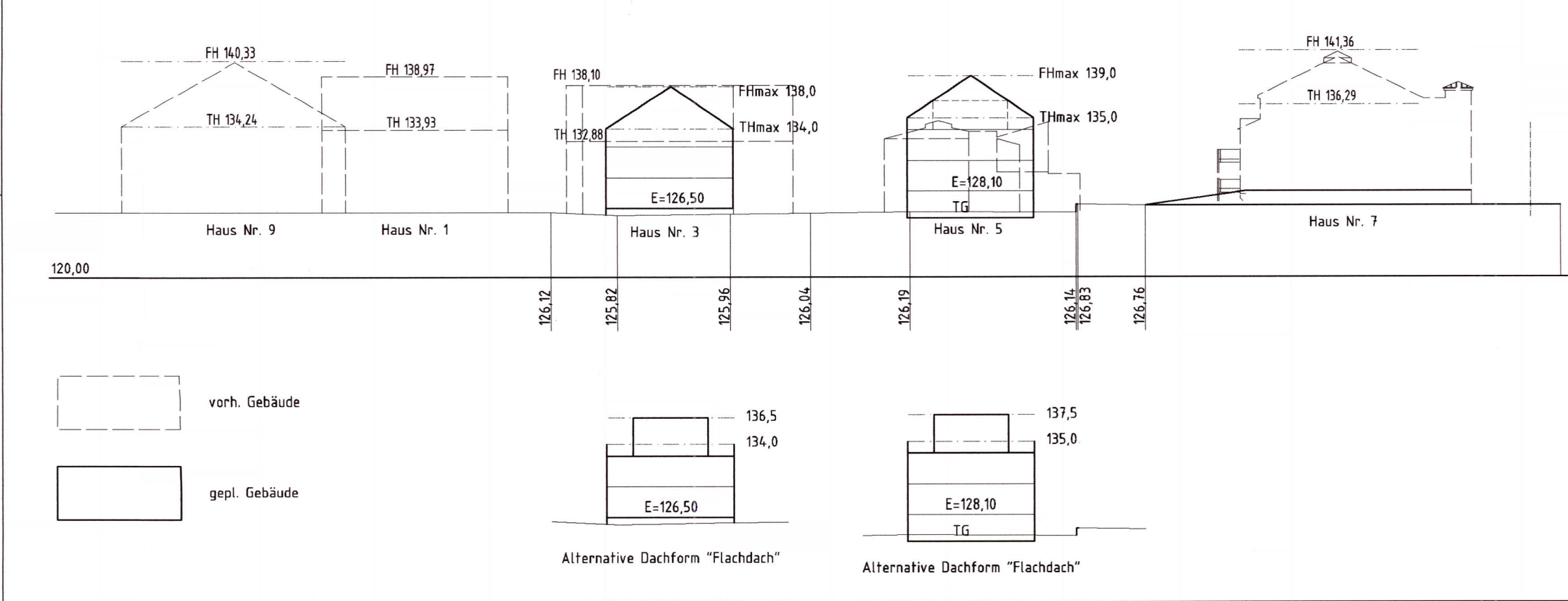
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SCHWEICH

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)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) 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.

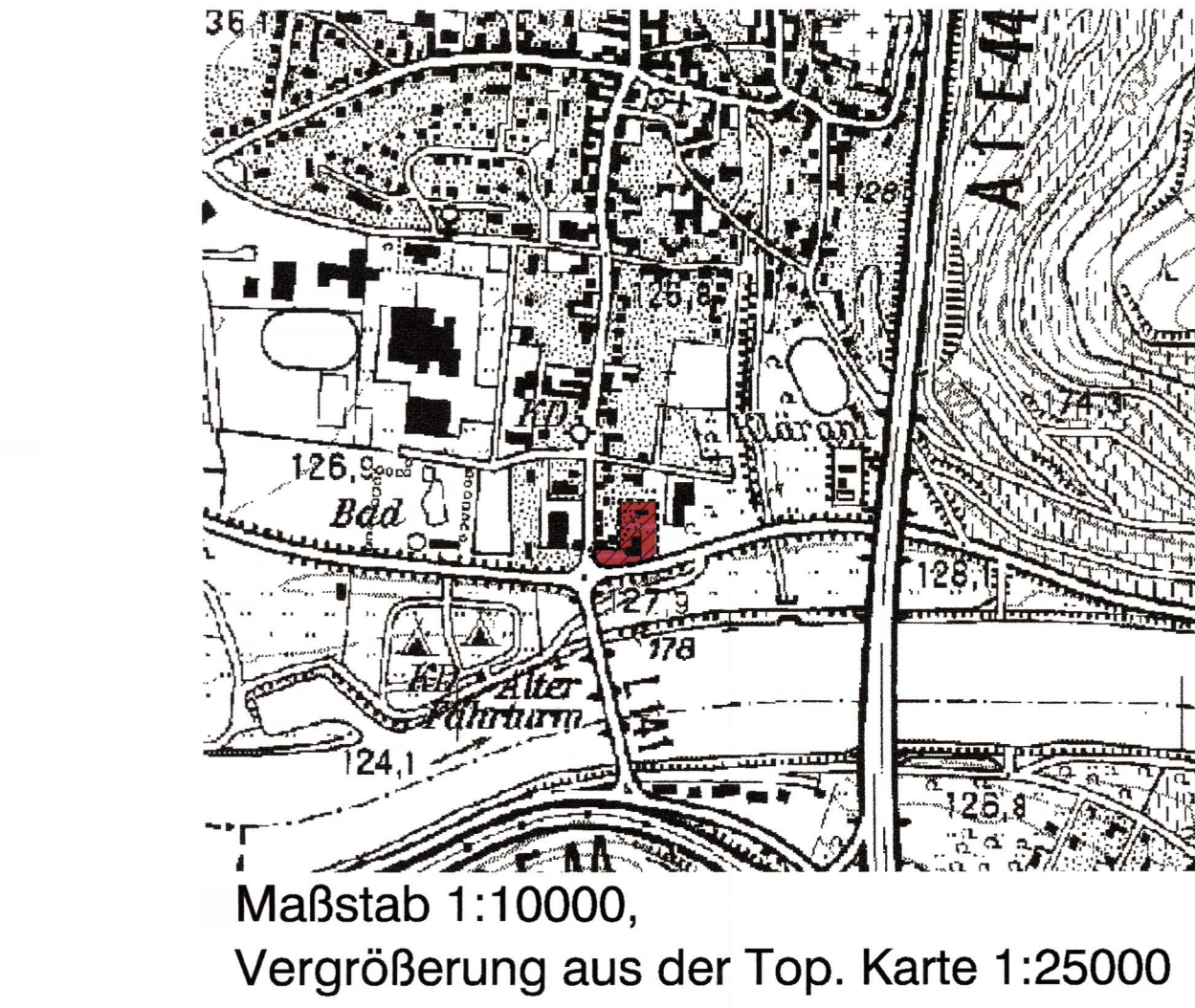
den
Vermessungs- und Katasteramt

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

Az.:

GENEHMIGT

Schweich, den 31.05.2010
Stadtverwaltung



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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanZV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet: **WA**
Mischgebiet: **MI**

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

1	WA	2	MI
	II		II
	0,4		0,6
	1,0		1,2

Bereichsbezeichnung, z.B.

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise: **O**
Baugrenze: **—**
vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H): **—**

Grünflächen

Private Grünfläche: **—**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: **—**

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: **—**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: **—**
Böschung: **—**
Festgesetzte EG-Höhe über NN (s. auch Textliche Festsetzungen): **E=128,10**

Bebauungsvorschlag (H): **—**

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhd.-Platz

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 Nutzungsschablone 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 Treppenträume 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 Baugrenzen 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) LBO zulässig.
 - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBO: 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 LBO 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) LBO

- Dachform
Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBO 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) LBO 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 Energieerzeugungsanlagen sowie begrüntem Dachem 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 dem Betriebsgebäude 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 LBO 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 Lärmpegelbereichen. 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 dB	Büroräume und ähnliches
II	30	30	30
III	35	30	30
IV	40	30	35

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. zerschulden 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
EGBERT SCHNITZEL, DPL-ING
LANDWIRTSCHAFTSARCHITECTUR
MOSELSTRASSE 14
54460 BORN
TELEFON 06502 / 99031
TELEFAX 06502 / 99032

Stand: 06/2010 (Satzung)