

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) sowie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 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
hierzu 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 Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO Nutzungen gem. § 4 (2)2 und § 6(2)3 –Einzelhandelsbetriebe- 6, 7, 8 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4 (3) und § 6(3) BauNVO.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. 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.
- 2.2. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 2.2.1 Garagengeschosse sind gem. § 21a (1) BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 2.2.2 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 in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 2.2.3 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.
- 2.3 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.
- 2.3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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.
- 2.3.2 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.
3. Je Wohneinheit sind gem. § 9(1)4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Mind. 50% der erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen.

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

1. 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 Zeldach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 40° sowie Flachdächer zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.
Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
2. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), 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.
3. 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 Betriebsinhaber und die Dienstleitung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft.
4. Mit Ausnahme von Hauszugängen (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)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden,
3. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
4. In den Flächen mit Pflanzbindungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. mit neuen Anpflanzungen zu ergänzen, so dass mindestens 50 % 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

1. 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 Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,res} des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	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

1. Die Keller sollten so ausgeführt werden, dass drückendes Grundwasser sowie Niederschlagswasser, das nicht versickert oder abgeführt wird, nicht in die Kellerräume eindringen kann.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Zur Müllentsorgung sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Einfahrt Brückenstraße abzustellen.
4. Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Niederterrassenschotter der Mosel sowie Siltsteine und Tonschiefer des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydro-chemischen 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.
5. Das Plangebiet ist nicht absolut hochwasserfrei. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet betroffen werden.
6. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die vorh. Kanalhöhen maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
7. Der Planungsbereich ist im Trennverfahren zu entwässern. Das abzuleitende Niederschlagswasser ist im Planungsbereich - gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes zurückzuhalten / 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.