

# SCHWEICH

## ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR GEMARKUNG SCHWEICH FLUR 30, FLURSTÜCKE 86 - 88

ERLÄUTERUNGEN ZUR FESTSETZUNGSSCHABLONE  
und  
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

– zur Satzung gem. Beschluss vom 30.08.2007 –

---



mühlenstr. 80 54 296 trier  
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30  
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke  
landschaftsarchitekt bdla  
stadtplaner srl  
durchwahl 0651.910 42-17

## **FESTSETZUNGEN DURCH SCHABLONE**

Im Abschnitt „A“ (Bestand entlang der Corneliuspforte) gelten nur die Festsetzungen zum Mischgebiet, die Grundflächenzahl sowie die Baugrenzen. Alle anderen Reglementierungen betreffen ausschließlich den Abschnitt „B“ westlich der Bestandsbebauung!

### **Nutzungsschemata**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Erdgeschoßfußbodenoberkante	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

<b>A</b>	<b>=</b>	<b>MI</b>	
		<b>GRZ = 0,6</b>	

<b>B</b>	<b>=</b>	<b>MI</b>	<b>E</b>
		<b>GRZ = 0,3</b>	
		<b>EFOK = 0,7m</b>	
		<b>TH = 6,0m</b>	
		<b>FH = 9,0m</b>	

## **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**Achtung, die nachstehende Festsetzung I/1 gilt auch in Abschnitt „A“,  
alle übrigen Festsetzungen nur im Abschnitt „B“.**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**

**1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Mischgebiet (MI) werden die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:**

- a) Zulässig sind**
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige Gewerbebetriebe

**§ 6 (2) Ziff. 1-4 BauNVO**

- b) Unzulässig sind**
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten in Teilen des Gebietes, die durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**§ 6 (2) Ziff. 5-8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO**

- c) Unzulässig sind**
- Vergnügungsstätten in Teilen des Gebietes, die nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

**§ 6 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO**

**2. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die tatsächlich ausgeführte Fußbodenhöhe. Als Bezugshöhe für die Fußbodenoberkante gilt die nächstgelegene Verkehrsfläche (Straße bzw. Wirtschaftsweg). Als Bezugsgröße zur Berechnung der zulässigen Grundfläche und von deren Überschreitungsmöglichkeiten gilt ausschließlich der durch Bereichsbildung anteilig festgesetzte Bauflächenanteil des Baugrundstücks (Buchgrundstücks).**

## **II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

1. Einfassungsmauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
2. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 22° zulässig. Pultdächer sind ausschließlich als versetzte Pultdächer mit einem Versatzmaß von max. 1,2m zulässig.  
Diese Festsetzung zu Dachform und Dachneigung gilt nur für die Hauptgebäude.
3. Die Dacheindeckung ist nur zulässig in den Farbtönen  
- anthrazit, dunkelbraun oder dunkelrot.  
Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.
4. Zulässig sind nur Standgauben. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel (Giebelmauerwerk) darf 2,0m nicht unterschreiten.  
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Breite der Fassade (Mauerwerksmaß) umfassen und müssen mindestens 2,0m von der nächsten freistehenden Giebelseite entfernt sein.
5. Außenwandflächen sind zu verputzen und mit einer gedeckten Farbgebung zu versehen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Zulässig sind als Außenwände auch heimischer Naturstein und Holz, Holzhäuser aber nicht als Naturstammhäuser.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Ein Anbringen auf Dächern und an den Traufen ist nicht statthaft.

### **III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)**

1. Zur Anpflanzung der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. (siehe Vorschlagsliste im Anhang)
2. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

### **IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)**

1. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
2. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sind anteilig dem jeweiligen Buchgrundstück (Westteil von 86 bzw. Westteil von 88) zugeordnet.
3. Die notwendigen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind mit der Gebrauchsfertigstellung der versiegelnden baulichen Anlagen nachzuweisen.

### **V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)**

1. Ausnahmsweise sind auch begrünte Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/2 und II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

## **HINWEISE**

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Für den Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.
3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag / der Bauanzeige eingereicht werden.
4. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Ein Einbau von Zisternen zur Zwischenspeicherung und Nachnutzung des Niederschlagswassers unter Beachtung des Infektionsschutzgesetzes und der Trinkwasserschutzverordnung ist zulässig. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist auf den privaten Grundstücken – schadlos für die Nebenlieger – über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
5. Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist bei einer vollständigen Ringraumabdichtung entsprechend VDI 4640 der Bau ohne weitere Prüfungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz möglich. Es gelten die Standardauflagen.
6. Aufgrund der Nähe zu Rebland können auch bei gesetzeskonformer Anwendung der einschlägigen Vorschriften zum Spritzmitteleinsatz Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Grundstücken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.

## **ANHANG**

**(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)**

### **A) Bäume**

<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Acer platanoides</b>	<b>Spitzahorn</b>
<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Bergahorn</b>
<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>Roßkastanie</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuß</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Süßkirsche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
<b>Sorbus aria</b>	<b>Mehlbeere</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Vogelbeere</b>
<b>Prunus, Pyrus, Malus</b>	<b>Obsthochstämme</b>

**Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm,  
bei Obst auch StU 6/8 cm**

**Die Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 2,0m vom  
Fahrbahnrand abzurücken.**