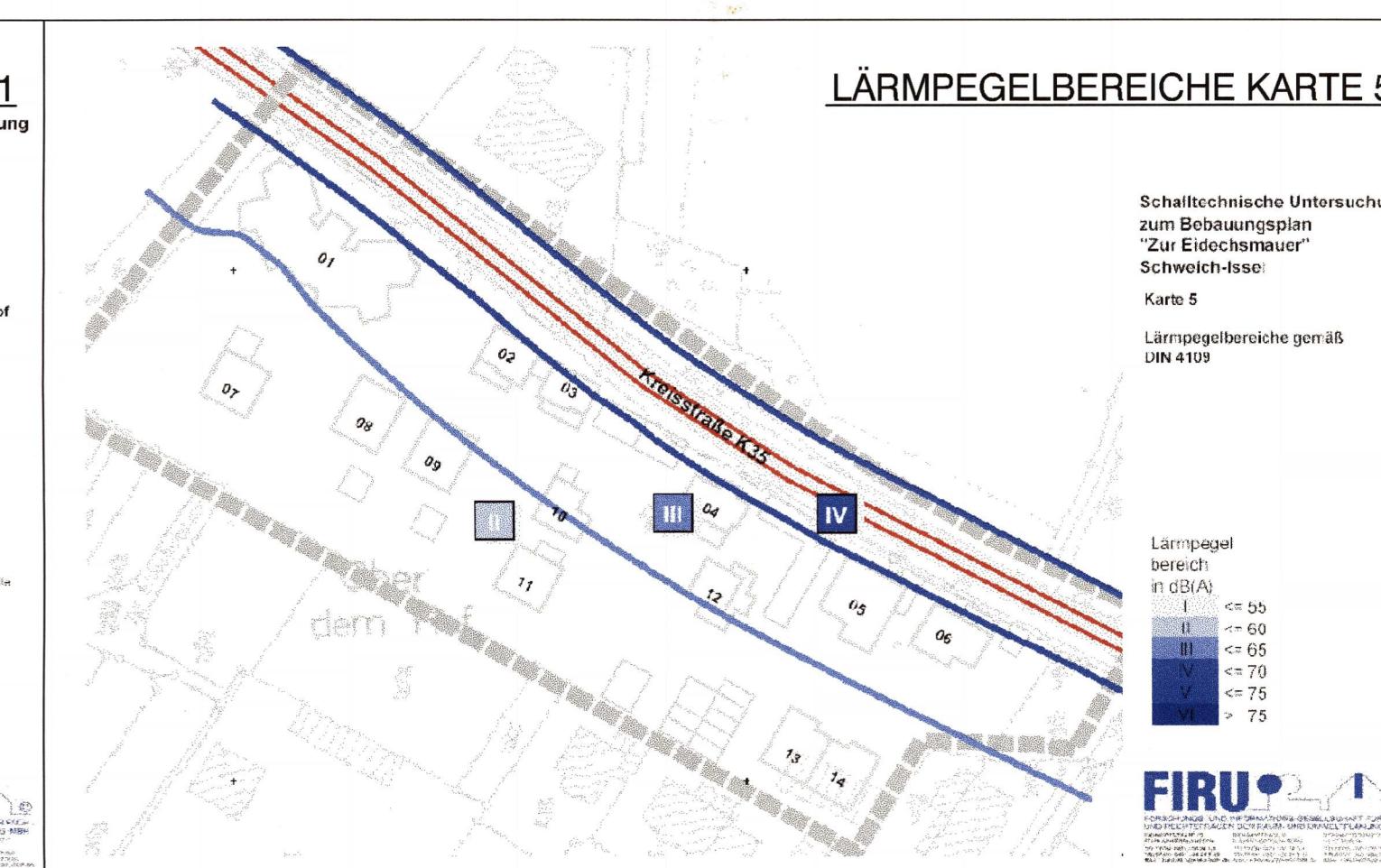
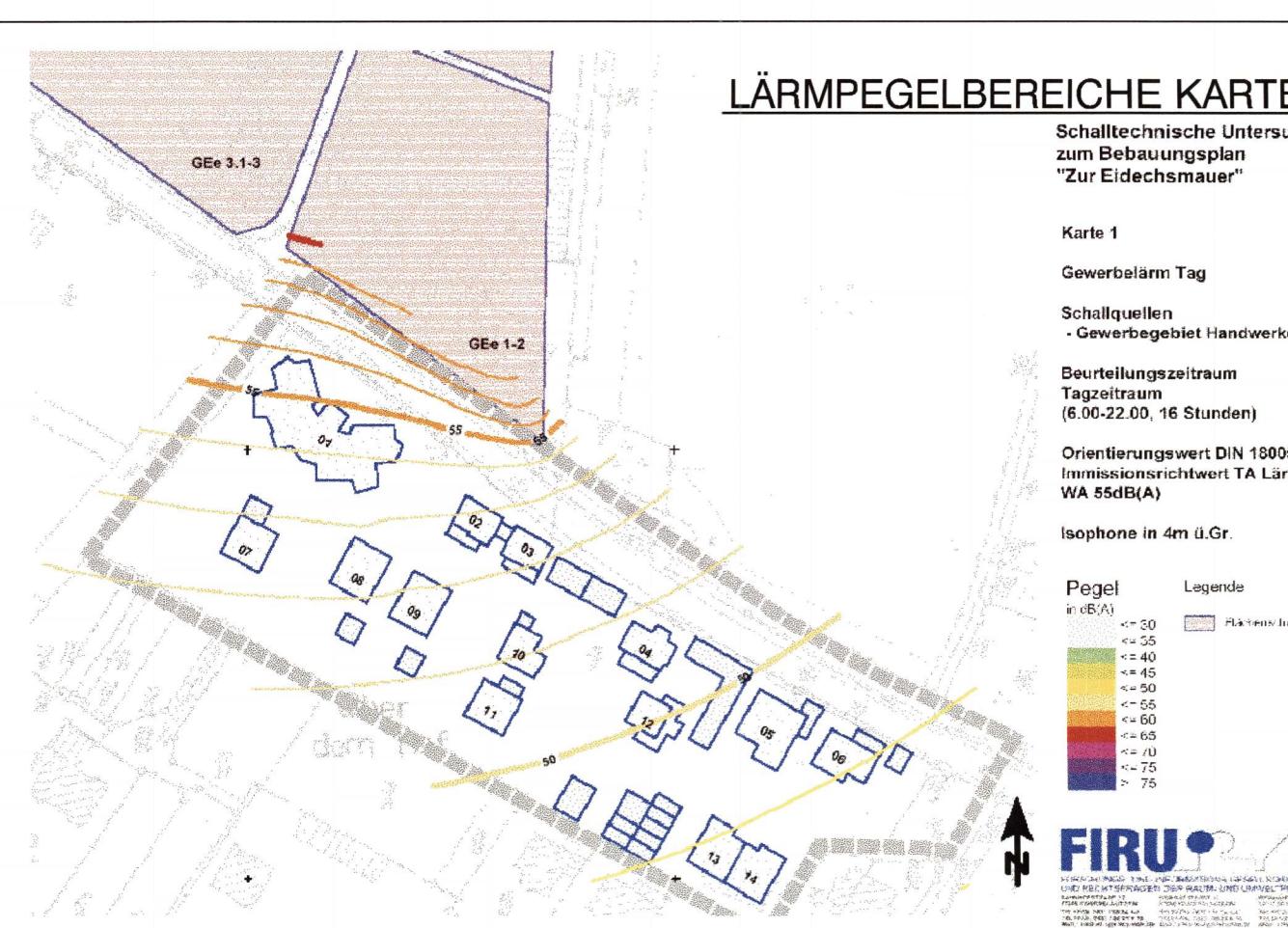
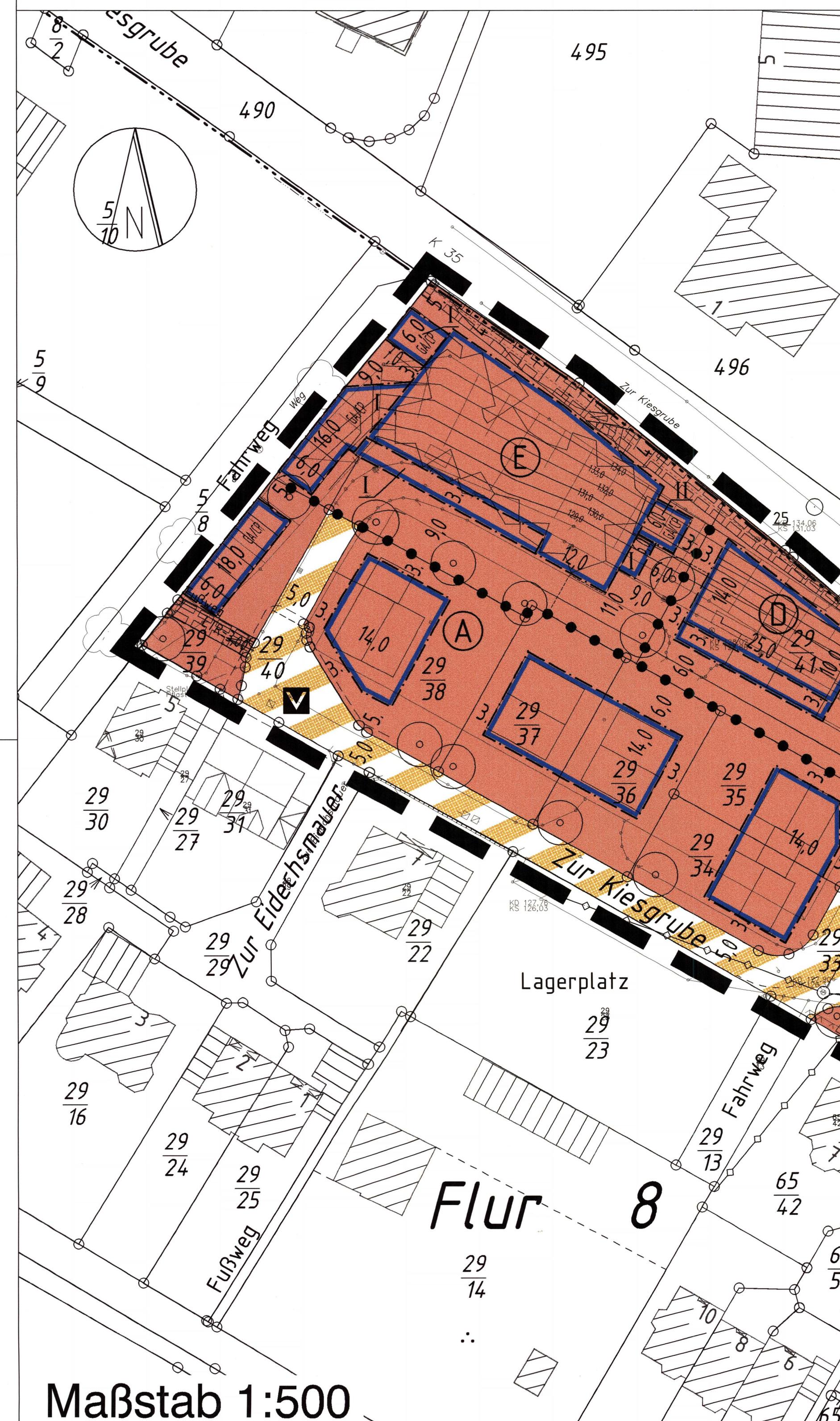


BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH, STADTTEIL ISSEL

Teilgebiet "Ober dem Hof"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt
- Zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Nutzungen nach § 4(2) und 2 BauNVO.
- Wohngebäude
die den Gewerbebetrieb
der Handwerksbetriebe

- Aufräumen nach § 4(3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig
- im Bereich der in den Gewerbegebieten Bereich sind gem. § 1(6) BauNVO nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngeschoss zulässig

- Bei Ermittlung der Geschossfläche (GfZ) sind im Bereich (D) und (E) Flächen von Außenherstellern in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände zu berücksichtigen.
- Garagenparksäle sind gem. § 21a BauGB auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

- Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks (max. 1 Geschoss) ist im Bereich (D) und (E) durch eine Darstellung von Baugrenzen zulässig. Bei Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- Die im Bereich der Wendekehle dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einreifung freizuhalten.

- Je Wohneinheit sind gem. § 9(14) BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(6) LBauO

- Im Bereich (A) und (B) sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten max. Höchstmaße, gem. § 9(4) BauGB IV, max. § 5(2) BauO den Haushaltshöfen zulässig, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach von 30° - 45° oder ebenso begrenztem Flachdach auszuführen.
- Dachüberstand des Ortganges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm, bei Ausführung als Giebeldach oder Etagendach max. 30 cm, § 5(1) BauO anerkannte Zulässigkeiten sind zu beachten. Die Dachneigung entspricht den Erfordernissen zugelassen werden.
- Festsetzung der Firsthöhe und Trauhöhe: § 16(1) BauNVO i.V.m. § 8(6) LBauO. Max. Firsthöhe 1,50 m über der Trauhöhe. Es ist die Entfernung in den Schematische Schnitten i.V.m. der Nutzungsschablone. Die jeweiligen Höchstwerte dürfen nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe und Trauhöhe werden jeweils gemessen von OKFF / EG, die Trauhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Von der Festsetzung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugschächte.
- Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe:
Bereich Ziffer (A) (B) (C) max. 0,50 m über OK Projektstraße
Bereich Ziffer (D) (E) gemäß § 1(6) BauNVO nur die auf NN bezogenen Einträge in den Schematische Schnitten als Obergrenze.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 8(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise, unter Beachtung der Maximalmaße in den Schematische Schnitten, bis min. 1/3 der Firsthöhe je Gebäudeteil zulässig.
- Geneigte Dächer sind gem. § 1(5) i.V.m. § 8(6) LBauO ausschließlich in Schiefer, Kunststeine (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7028, 7030), ungelaugt. Pfannen sollen als vorbereitete Zulässigkeiten für Dachziegel, Klinker, Keramik, Ziegeln, Ziegeln und (gem. § 21a) BauGB i.V.m. § 8(6) LBauO.
- Bei straßenseitigen Einräumungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 17(2) BauNVO ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Verkehrsflächen zu beachten. Einträge in den Schematische Schnitten als Entfernung der öffentlichen Verkehrsfläche in einer max. Tiefe von 0,30 m haben die Grundstücksentfernung das Anbringen von Halbverkehrszeichen (z.B. Rückensitzen, Böschungen) und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung zu dulden.
- Im Bereich (C) (D) (E) ist mind. ein Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage / Halbtiefgarage oder Garage / Carport anzubinden.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB und Pflanzenschutzmaßnahmen gem. § 1(2) BauGB

- Festsetzung von Stellplätzen, Pflanzflächen, Zufahrten u.a. mit ausnahme vorhandener befestigter Flächen, wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengetreide, wasserabbindende Decke, Schotterrasen u.a.
- Die Voraussetzung für die Pflege und Wiederherstellung gebauter Teilbereiche mit Drainagedrägnissen zu versiehen und mit Oberflächen in 35 cm Starke anzugeben.
- Pre Grundstücks ist zudem ein Baumpflegepflicht in der Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m herzustellen.
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum/Obstbaum zu pflanzen.
- Einträge in den Schematische Schnitten.
- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Baugruben wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Niederschlagswasser ist in die bestehenden Anlagen abzugeben. Die Ableitung in den Kanal ist unzulässig.

D) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

- Herstellung und Fertigstellungsprüfung der außerhalb des Bebauungsgebiets liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versteigerungswertes der Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschusses entfallen 100% auf die Erschließungsanlagen und 0% auf die neu bebaubaren Grundstücke.

- Neubau überbaute Flächen sind auf die zugehörigen Grundstücke zu verteilen. Bei Vegetationsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugseröffnung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

- Naturzurichtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenbau der Erschließungsstraße durchzuführen.

E) Festsetzungen nach § 9(12) BauGB

- Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Außenflächen unter Berücksichtigung der verschiedenen Räumarten und Raumumrandungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Bebauungsgebietsgrenzen gemäß DIN 4109.

- Nach abweichen abweichen Bauteile von den Räumarten und Raumumräumen (auch im Dachraum) sind auszuholen, dass sie folgende Schallmaße aufweisen:

erfordern Schallabstand-Maß R _W ne des Außenbauteils in 2B Außenräumen		
	Außenflächenraume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Norm 1988, Tabelle 8 (Hgg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminneren nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifach) Luftwechsel/der Raum, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für Außenflächen im Raum).

Der Nachweis für die Auslegungsmenge ist zu führen, bevor der Raum in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zu Sicherstellung der o.g. Mindestmaße ausreichende Maßnahmen ausreichend sind.

2. Zum Schutz gegen Außenlärm sind die zugehörigen Außenflächen der Räume mit einer Lärmschutzmauer von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sind nördlich der in der Karte dargestellten Isopleine von 55 dB(A) ausreichend. Nebenräume zulässig bzw. Außenflächenraume sind anzuordnen, dass notwendige Öffnungen ausschließlich auf der Schallquelle abgewandte Seite angeordnet werden.

Hinweise

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18195, Blatt 2, abzuscheiden, ggf. schwach verfestigt und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

- Zur Mindestabstand der zu Stromleitung angeordneten Gebäude, die nicht unmittelbar an einer Wendeleitung Typ 3 gem. EAE 5565 angeordnet sind, sind die Abstände jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeleitung abzustellen.

- Damit durch die Anordnungen zum Bau von Erdwärmeleitungen keine hydraulischen und hydro-chemischen Verunreinigungen in den Grundwassersträngen erfolgen, sind spezielle Auffangbehälter, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

- Erhaltungsmaßnahmen und Anlagen zur Benutzung des Grundwassers und benötigen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die durch die zuständige Wasserbehörde zu erteilen ist.

- Ein Anschluss von Grundwassersträngen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäude mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

- Beispiel der Anschlussmöglichkeiten des Kellergergeschoßes an die Schmutzwasserleitung sind die Projektionen der Kanalplanung maßgeblich.

- Das DschPrO § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.

- Die Anwendung von Hochwasserschutzmaßnahmen ist in Überschwemmungsgebiet der Mosel. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Heizflächen, Abwasserschieber).

- Im Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung der Überschwemmungswertes aufzuteilen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Grundwassersträngen ist durch Bodengutschichten und Böschungen zu begrenzen.

- Hierbei sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkommen in Bezug auf Frostschicht, Bodenverwitterung, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung, etc. zu treffen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind zu berücksichtigen.

- Sollten bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Untergrundverunreinigungen ange troffen werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Die naturschutzrechtlichen Maßnahmenbrächen werden außerhalb des formellen Geltungsbereiches durch die landespflegerischen Planungsbehörden erläutert.

- Es handelt sich um Maßnahmen im Okopool der VG Schweich Gem. Feil Flur 3 die Nr. 248, Größe 0,1249 ha und die Nr. 249, Größe 0,1377 ha, dies entspricht 0,626 ha Gesamtfläche.

Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume:	Fichten Scheinzypressen Scheinzypressen (in Sorten)
A) Sträucher:	Bergpappeln - Hainbuche - Vogelkirsche
A) Gräser:	Queller Schleiergras Sorbus aucuparia Sorbus aria Tilia cordata Prunus, Pyrus, Malus
Mindestpflanzqualität:	3x verpflanzte Hochstämme 1214/cm, bei Obst auch Stu 8/cm

Wichtig:
Die Pflanzung weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
BÜRGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLÄNER GMBH
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24262 • F. 242628
TELEFON 06595 / 9951
FAX 06595 / 99528

08/03/2006 geändert laut Stadtpläne
Beschluss vom 11.05.2006 geändert laut Stadtpläne
Beschluss vom 29.06.2006 geändert laut Stadtpläne