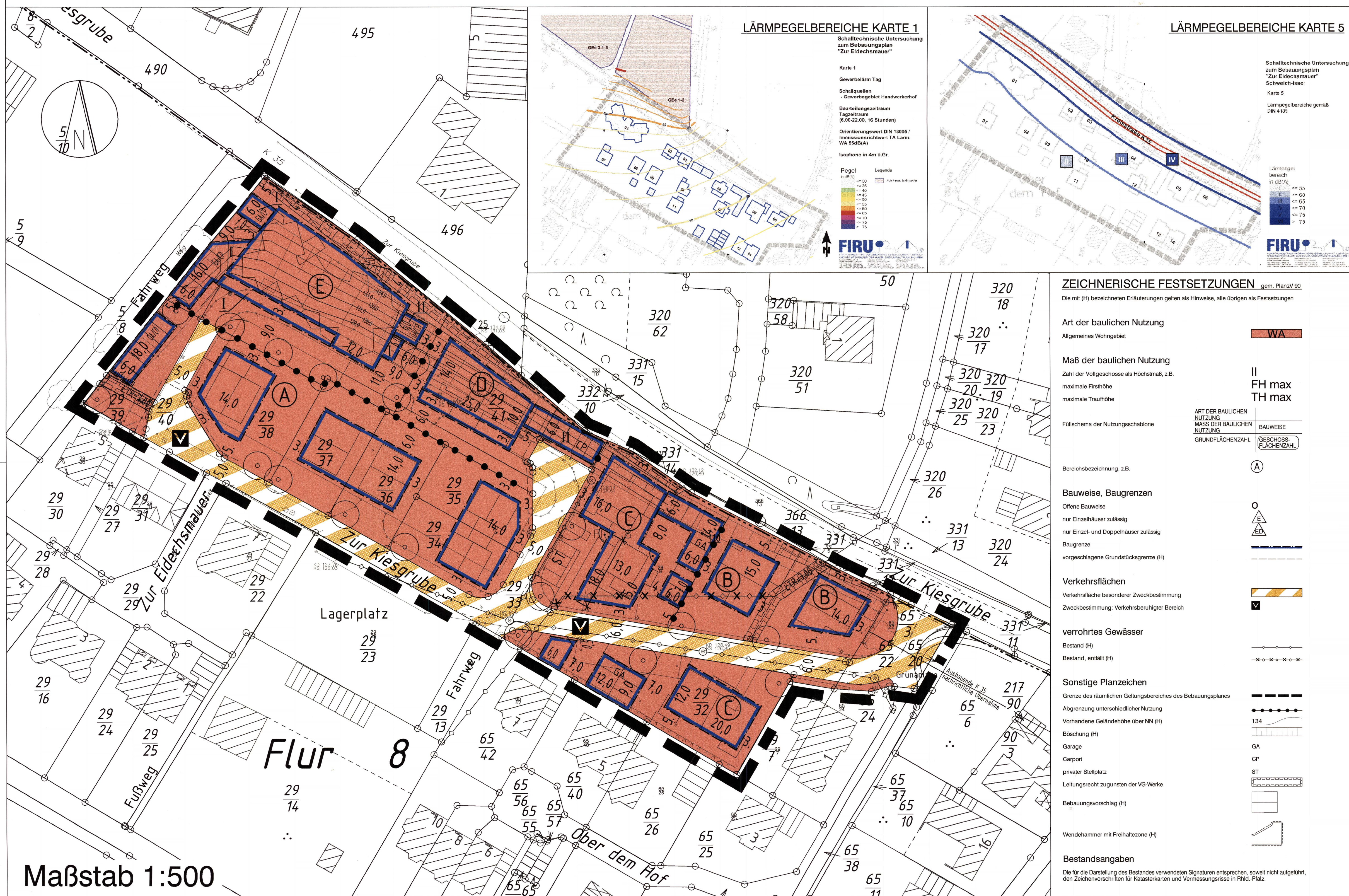


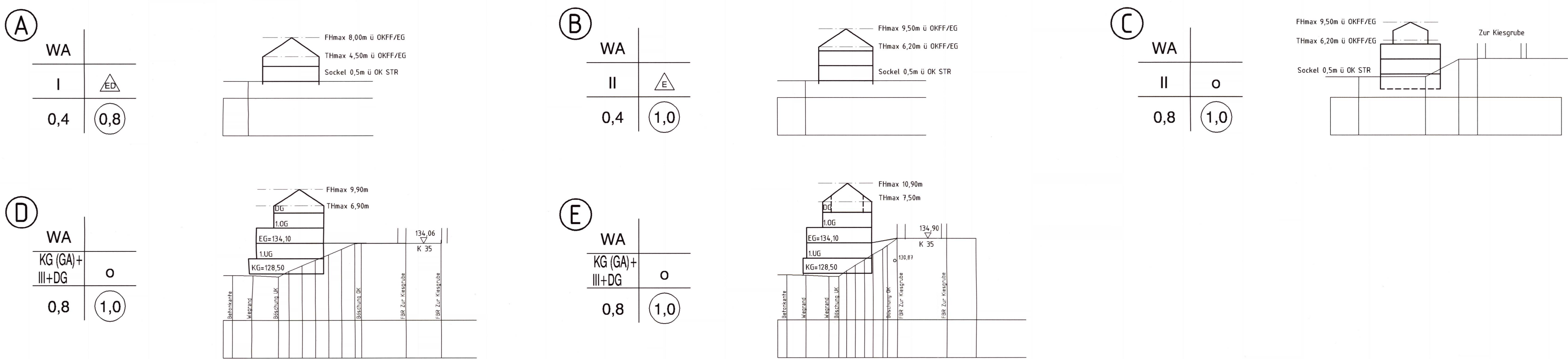
BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH, STADTTTEIL ISSEL

Teilgebiet "Ober dem Hof"



Maßstab 1:500

NUTZUNGSSCHABLONEN + SYSTEMSCHNITTE, M 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (VA) festgesetzt.
 - Zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Nutzungen nach § 4(2) und 2 BauNVO.
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
 - In den mit (A) und (B) bezeichneten Bereichen sind gem. § 9(1) BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind im Bereich (D) und (E) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände gem. § 20(3) BauNVO nicht mitzurechnen.
 - Garagegeschosse sind gem. § 21a BauGB auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
 - Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks (max. 1 Gesch.) ist im Bereich (D) und (E) auch ohne Darstellung von Baugrenzen zulässig. Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl sind § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freizeitanlage ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten.
 - Je Wohneinheit sind gem. § 9(1) BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**
- Im Bereich (A) und (B) sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper aussch. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach von 30° - 45° oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Dachüberstand des Organges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm. Bei Aufkantung als Gradach oder Erniegedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
 - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO. Maßgebend für das maximal zulässige Gebäudevolumen ist die Eintragung in den Schemaschnitten i.V.m. der Nutzungsschablone. Die jeweiligen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF / EG, die Traufhöhe bis zum Auftrittsrand. Außenwand / Dachstuhl. Von der Festsetzung ausgenommen sind Treppenhäuser, Schutzschächte o.ä.
 - Festsetzung der maximal zulässigen Geschosshöhe: Bereich Ziffer (A) (B) (C) max. 0,50 m über OK Projektstraße; Bereich Ziffer (D) (E) es gelten die auf NN bezogenen Einträge in den Schemaschnitten als Obergrenze.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise, unter Beachtung der Maximalwerte im Schemaschnitt, bis max. 1/3 der Firsthöhe je Gebäusette zulässig.
 - Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), unglasierten Fliesen sowie als vorbereitete Zinkverkleidung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 30(1) BauGB bei Verwendung von Ernergieerzeugungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
 - Bei straßenseitigen Erleichterungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 17(2) LBauO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer max. Tiefe von 0,30 m haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen (z.B. Rückenstützen, Böschungen) und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweiszeichen für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.
 - Im Bereich (C) (D) (E) ist mind. ein Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage / Halbtiefgarage oder Garage / Carport anzudeuten.

- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(10) BauGB und Planverbindungen und Planangebote gem. § 9(12) BauGB**
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.ä. sind mit Ausnahme vorhandener befestigter Flächen, wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u.ä.
 - Die vorhandene Bodenoberfläche ist in nicht bebauten Teilbereichen mit Drainageöffnungen zu versehen und mit Obstbäumen in 35 cm Starker anzubringen.
 - Pflanzungen sind zudem eine Baupflichtanforderung in der Mindestgröße von 2,0 x 2,0 m herzustellen. Je angelegter 50 m Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baupflanze in Laubbäumen zu pflanzen. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.
 - Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Niederschlagswasser ist in den bereitgestellten Anlagen abzugeben. Die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

- D) Umsetzung und Zuordnung landesplanerischer Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB**
- Herstellung und Fortführung der außerhalb des Bebauungsgebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils der Erschließungsanlagen zugeordnet. Zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses entfallen 100% auf die Erschließungsanlagen und 0% auf die neu bebaubaren Grundstücke.
 - Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzangebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsmöglichkeit des Gebietes durchzuführen.
 - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausschuss der Erschließungsstraße durchzuführen.

E) Festsetzungen nach § 9(12) BauGB

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R _w des Außenbauteils in dB Raumstr.	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliche
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg. DIN Deutscher Normenausschuss).

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminneren nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (z.B. durch zweifache Luftwechsel/St.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall).

Schlafstunde nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB
Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB
Bürosräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB
Läden tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schalldämmmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmwirkungen von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sind nördlich der in der Karte 1 dargestellten isophonen 55 dB(A) ausschließlich Nebenräume zulässig. Im Außenbereich ist so anzuordnen, dass notwendige Öffnungen ausschließlich auf der der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden.

Hinweise

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzusieben, ggf. zwischenzulagern und einer eventuellen Folgebegrünung zuzuführen.
- Zur Milderung der am Schweg angeordneten Gebäude, die nicht unmittelbar an einer Wendeanlage Typ 3 gem. EAE 85/95 angeschlossen sind, sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeanlage abzusieben.
- Damit durch die Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden 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 örtlichen Wasserbehörde.
- Ein Anschluss von Grundfragen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projektionen der Kanalanlagen festzulegen.
- Das D-Schicht 17 ist bei Erdarbeiten zu beachten.
- Das Plangebiet ist nicht hochwasserfrei, es liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Mosel. Es wird eine hochwasserempfindliche Bauweise empfohlen (z.B. Hochlagertage, Abwasserkanäle).
- Im Geltungsbereich ist zu unterschiedlichen Bodenverhältnissen (aufgeschütteter Untergrund bis zu einer Tiefe von 2,0 m) zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Hierbei sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkommnisse in Bezug auf Frostschäden, Bodenverunreinigungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschüttung etc. zu treffen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind bei Erdarbeiten zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt und werden im landesplanerischen Planungsabtrag erläutert.

Anhang

- (Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)
- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| A) Bäume | Feldahorn |
| Acer campestre | Spitzahorn (in Sorten) |
| Acer platanoides | Bergahorn (in Sorten) |
| Acer pseudoplatanus | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Vogelkirsche |
| Pinus avium | Stieleiche (in Sorten) |
| Quercus robur | Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Mehlbäume |
| Sorbus aria | Winterlinde (in Sorten) |
| Tilia cordata | Obstbaumstämme, regionale Sorten |
| Prunus, Pyrus, Malus | |
- Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme STU 12/14cm, bei Obst auch STU 8/10 cm

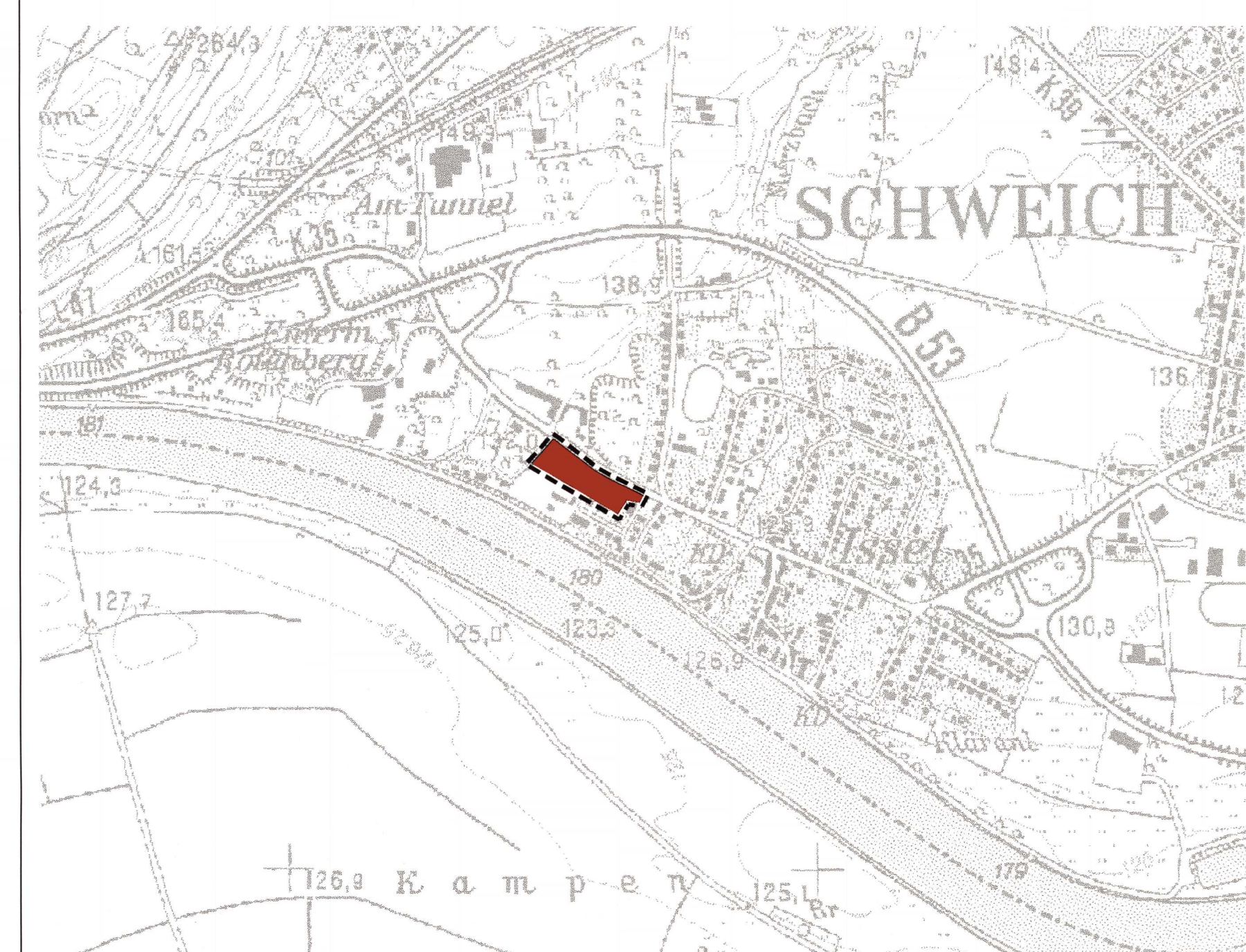
Wichtig:

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

Verfasser:

BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
STOLZ KINTZINGER
LOBERT SCHNEIDER, DPL-ING.
LANDESPLANER UND ARCHITECT
VERGLEICHENDE FACHBEREICHE
STADTPLANER UND ARCHITECT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028
TELEFAX 96502 / 99022

08/03/2006 geändert laut Stadtratsbeschluss vom 11.05.2006
08/03/2006 geändert laut Stadtratsbeschluss vom 29.09.2006
08/03/2006 geändert laut Stadtratsbeschluss vom 29.09.2006



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

Gemarkung Schweich

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, Seite 1881).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesordnung für Rheinland-Pfalz (LRO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.10.2004 (GVBl. S. 396).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3850), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2004 (BGBl. I Seite 1887).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.10.2002 (BGBl. I S. 1181), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz - Bau-AdG) vom 24.08.2004 (BGBl. I Seite 1398).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.1975 (GVBl. Seite 39), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.05.2004 (GVBl. Seite 275).
- Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 13).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2006 (GVBl. S. 57).

Es wird beantragt, 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/Ordnung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

den

Vermessungs- und Katasteramt

Der Stadtrat Schweich hat am 28.09.2006 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der bisu eingetragenen Änderungen als Satzung

Schweich, den 29.09.2006

Stadtschreiber

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

Schweich, den 29.09.2006

Stadtschreiber

Der Stadtrat hat am 16.02.2006 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Schweich, den 30.07.2006

Stadtschreiber

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.08.2006 bis 13.09.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.08.2006 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungstermin vorgbracht werden können.

Schweich, den 14.09.2006

Stadtschreiber

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

Schweich, den 20.10.2006

Stadtschreiber

Mit der Bekanntmachung vom 20.10.2006 wurde der Bebauungsplan

Schweich, den 23.10.2006

Stadtschreiber

Auszug aus der Flurkarte, Stand: Oktober 2006, Vermessungs- und Katasteramt Trier

SCHWEICH-ISSEL "Ober dem Hof"