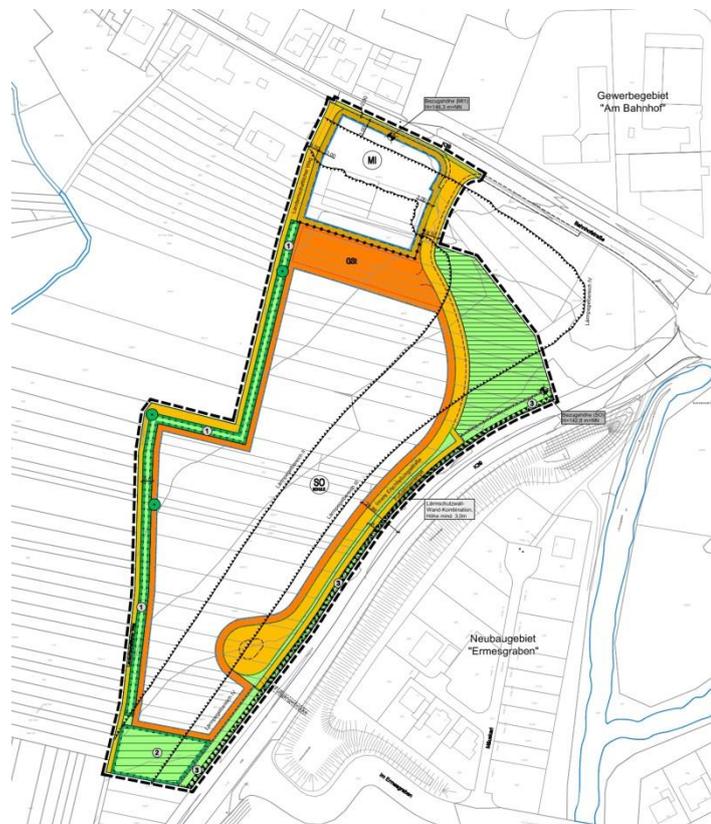


Bebauungsplan "Gemeinbedarfsgebiet" in der Stadt Schweich Kreis Trier-Saarburg

Textliche Festsetzungen



Februar 2014



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Schweich war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Schweich,

den _____

Otmar Rößler
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im Februar 2014

(Stempel)

(Unterschrift)

Beschlüsse:

Satzungsbeschluss: 20.02.2014



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 bzw. § 11 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi) gemäß § 6 BauNVO sowie Sonstige Sondergebiete "Schulen" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen).

Im Bereich **Mi (Mischgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie Pflegewohnheim, Kindergarten)

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Im Bereich **SO (Sonstiges Sondergebiet)** "Schulen" richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Schulgebäude mit allen dazugehörigen Frei- und Sportanlagen
- Erschließungsanlagen (Straßen und Wege etc.)
- Ver- und Entsorgungsanlagen (Anlagen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, Anlagen für die Energieversorgung etc.).



Textliche Festsetzungen

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi) und im Sondergebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Mi	0,6	1,2	II
SO "Schulen"	0,8	1,2	III

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % aber maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Mischgebiet Mi ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet "Schulen" wird die abweichende Bauweise festgesetzt, somit dürfen Gebäude die Baulänge von 50 m überschreiten.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
Mi	offene	Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen
SO "Schulen"	abweichend	

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.



I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone zur K 39 sind nicht zulässig, außer sie dienen dem Lärmschutz oder der Erschließung. Details sind mit dem LBM abzustimmen.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Es wird eine innere Erschließungsstraße festgesetzt, die der inneren Erschließung dient. Zulässig sind Verkehrsflächen, Fußwege, Wegerampen und Treppenanlagen.

I.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" ein Lärmschutzwall oder -wand oder eine Wall-Wand-Kombination mit mindestens 3,00 m Höhe in Bezug zur Straßenachse der K 39 zu errichten.

Im Mi sind bei Wohnnutzung ebenfalls für die schutzbedürftigen Räume, die zur K 39 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse III, bei den übrigen ebenfalls der Klasse II gemäß DIN 4109 einzusetzen.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien, Dachneigung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude im Mischgebiet und dem Sondergebiet werden als Flachdächer sowie geneigte Dächer von 0° bis 40° Dachneigung festgesetzt. Geneigte Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schiefergrauem nicht blendenden Material (Farbton: RAL 7010 bis 7037) einzudecken.

II.1.2 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss beträgt die zulässige Höhe bis Attika Vollgeschoss 7,50 m und maximal 12,0 m im Mi und 15,0 m im SO bis Oberkante Traufe bzw. Flachdach für das Staffelgeschoss.

Bei der Errichtung einhäufiger Pultdächer darf die sichtbare Wandhöhe maximal 7,20 m über OK Gelände betragen.

Gebiet	maximale Traufhöhe ($T_{h_{max}}$)	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe
Mi	-	12,0 m
SO "Schulen"	-	15,0 m

Bezugshöhe ist die für jedes Gebiet im Plan eingetragene Bezugshöhe.

II.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten.



Textliche Festsetzungen

Eine Attika darf bei Flachdächern die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,3 m überschreiten.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind ausschließlich nicht glänzende Materialien zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von solarer Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe an den Fassaden zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nicht glänzende Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind nur auf den stark belasteten Zufahrtswegen und im Bereich von Haltestellen zulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der privaten Zufahrtsstraßen Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,50 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zum Lärmschutz.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.



Textliche Festsetzungen

Werbeanlagen:

Im Misch- und Sondergebiet sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 5,0 m² je Einzelanlage zulässig. Fahnen und temporäre Werbung können im Wege der Ausnahmen zugelassen werden. Es wird auf § 52 LBauO verwiesen. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die den Verkehr nicht behindern oder beeinträchtigen. Blendwirkungen durch Beleuchtung sind zu vermeiden.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu 2,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand). Dies gilt nicht für Anlagen zum Schallschutz (z. B. Schallschutzwände).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern 2 Stellplätze pro Wohnung zu errichten.

Für sonstige Nutzungen hat sich die Mindestanzahl der Stellplätze an der Stellplatzverordnung zu richten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen außerhalb Sondergebiet/Mischgebiet

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche Nr. 1 (M4 Bepflanzung/Entwicklung eines öffentlichen Grüngürtels im westlichen Bereich des Plangebietes)

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist (u. a. aus Sichtschutzgründen) ein einreihiger Grüngürtel bestehend aus mindestens 40 Bäumen (2. Ordnung, 12/14 cm StU, 3 x verpfl., mD) und mindestens 330 Sträuchern (80 cm bis 100 cm Höhe, 2 x verpfl., oD) der Artenliste B und D anzulegen.

Bei der Pflanzung der Bäume ist zu den bestehenden Bäumen und untereinander ein Mindestabstand von 7,00 m einzuhalten, die Sträucher sind im Abstand von 1 m untereinander zu pflanzen.

Fläche Nr. 2 (M7 Regenwasserbewirtschaftungszone im südlichen Bereich des Plangebietes)

Es sind Bäume (2. Ordnung, 12/14 cm StU, 3 x verpfl., mD, mindestens 5 St.) und Sträucher (80 cm bis 100 cm Höhe, 2 x verpfl., oD, mindestens 120 St.) der Artenliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche (RSM 7.3/Feuchtwiesen bzw. RSM 7.1.2/Standard mit Kräutern) zu entwickeln.

Fläche Nr. 4 (M8 Regenwasserbewirtschaftungszone im nördlichen Bereich des Plangebietes)

Es sind Bäume (2. Ordnung, 12/14 cm StU, 3 x verpfl., mD, mindestens 12 Stück) und Sträucher (80 cm bis 100 cm Höhe, 2 x verpfl., oD, mindestens 250 Stück) der Artenliste C zwischen den Versickerungsmulden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche (RSM 7.3/Feuchtwiesen in den Mulden, RSM 7.1.2/Standard mit Kräutern auf restlichen Freiflächen) zu entwickeln.



III.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Fläche Nr. 3 (M9 Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche in der Bauverbotszone entlang der K 39 und direkt angrenzend entlang der Fußgängerrampe):

Die Fläche ist als Rasenfläche (RSM 7.1.2/Standard mit Kräutern) mit Stauden/Sträuchern (teilweise Pflanzliste D) anzulegen.

III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis:

Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes in den Gemeinden Fell E1 und Schleich E2

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Fell und Schleich vorgesehen. Die Umsetzung folgender Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB separat vertraglich geregelt und sichergestellt.

Auf folgenden Flächen in der Gemeinde Fell (E1) und Schleich (E2) sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:



Textliche Festsetzungen

Gemarkung Fell (E1)			
Flur	Flurstücksnr	Flächengröße	Flächenanrechnung wegen teilweiser bestehender ökologischer Wertigkeit (Faktor 0,6)
3	161/1	759 m ²	
3	165	831 m ²	
3	166/1	536 m ²	
3	166/2	541 m ²	
3	167	712 m ²	
3	168	1 077 m ²	
3	171	1 936 m ²	
3	224	1 090 m ²	
3	227	956 m ²	
3	229	1 473 m ²	
3	231	2 160 m ²	
3	232	1 113 m ²	
3	233	589 m ²	
3	235	632 m ²	
3	242	812 m ²	
4	148	347 m ²	
4	152	1 662 m ²	
4	153	714 m ²	
4	154	1 071 m ²	
4	156	1 098 m ²	
4	158	2 081 m ²	
4	161	648 m ²	
4	168	1 023 m ²	
4	176	757 m ²	
SUMME 24 618 m ²			Anrechnung Faktor 0,6
			SUMME 16 412 m²

Gemarkung Schleich (E2)			
Flur	Flurstücksnr	Flächengröße	Flächenanrechnung wegen teilweiser bestehender ökologischer Wertigkeit (Faktor 0,6)
4	118	1 258 m ²	
4	120	414 m ²	
4	198	647 m ²	
4	202	338 m ²	
4	203	987 m ²	
4	205/3	1 137 m ²	
5	16	611 m ²	
5	19	205 m ²	
6	15	2 987 m ²	
SUMME 8 584 m ²			Anrechnung Faktor 0,6
			SUMME 5 723 m²



Textliche Festsetzungen

Diese Flächen sind als Offenland zu entwickeln. Nährstoffeinträge, die Verwendung von Pestiziden sowie ein flächenhafter Umbruch der Flächen (außer aus naturschutzfachlichen Gründen ist die Entfernung einer dichten Grasnarbe mit verrotteter Samenbank) sind verboten.

III.2 Maßnahmen innerhalb des Sondergebietes Schule/Mischgebiet

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der Grundstücke

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens acht Bäume (2. Ordnung, 12/14 cm StU, 3 x verpfl., mD) und mindestens 40 Sträucher (80 cm bis 100 cm Höhe, 2 x verpfl., oD) der Artenliste A bis D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Mischgebietes sind mindestens zwei Bäume (2. Ordnung, 12/14 cm StU, 3 x verpfl., mD) und mindestens 10 Sträucher (80 cm bis 100 cm Höhe, 2 x verpfl., oD) der Artenlisten A bis D zu pflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind im Sonder- und Mischgebiet als Wiesenfläche (RSM 7.1.2/Standard mit Kräutern auf restlichen Flächen) zu entwickeln.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden. Die durch den Fahrverkehr stark belasteten Hauptzufahrten und Haltestellen dürfen auch mit Asphaltbeton oder Verbundsteinpflaster befestigt werden.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Trier-Saarburg, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Trier, zu informieren (Tel. +49 651 4601-0).



IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden. Es werden detaillierte Radonuntersuchungen im Bereich der geplanten Gebäude empfohlen.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum (Tel. +49 651 9774-143)) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Im Süden des Geltungsbereiches ist seit 2009 eine archäologische Fundstelle bekannt. Im Bereich der Parzelle 343/3 bis 335/7 sind mehrfach römische Funde aufgefunden worden, die auf römische Baulichkeiten in diesem Bereich hinweisen. Eine Bebauung des südlichen Bereiches wird daher archäologisch durch Prospektionen, Sondagen oder Ausgrabungen durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe in Trier begleitet.



IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle hat.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungsnutzung" der Verbandsgemeindewerke Schweich hingewiesen (siehe Anlagen).



IV.10 Hinweise zur Bauverbotszone an der K 39

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind auf freier Strecke die Bauverbotszonen (15 m gemessen vom äußersten Straßenrand) zu beachten. Die Bauverbotszone gilt für Hochbauten aller Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen. Sie gilt nicht für Lärmschutzanlagen sowie Anlagen der Erschließung (Fußwege, Rampen, Brücken). Es wird empfohlen, Bauvorhaben im Umfeld der K 39 mit dem LBM Trier (+49 651 9796-0) abzustimmen.

IV.11 Hinweise zur Löschwasserversorgung

Die Verbandsgemeindewerke Schweich weisen daraufhin, dass Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz nur bis zu einer Größenordnung von maximal 13,3 l/s (48 m³/2 h) sichergestellt werden kann. Bei höheren Ansprüchen ist die Mehrmenge über Zisternen/Löschteiche abzudecken.



Textliche Festsetzungen

ANHANG 1**PFLANZLISTEN****Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung**

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roskastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(Cytisus (= Sarothamnus) scoparius)
Eibe	(Taxus baccata)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
(Roter) Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Slehe	(Prunus spinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")
Spierstrauch	(Spirea spec.)
Wacholder	(Juniperus communis)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)