

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde S c h w e i c h  
Teilgebiet " M a d e l l (I)".

I) Allgemeines.

Die Gemeinde Schweich hat eine rege Bautätigkeit. Das bisher ausgewiesene Baugelände ist nahezu erschöpft. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde lässt eine weitere lebhaftere Nachfrage nach erschlossenem Bauland mit Sicherheit erwarten. Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, für das Gebiet zwischen der "Siedlung" und dem Baugebiet "Langfuhr" einen weiteren Bebauungsplan aufzustellen. Damit wird die Lücke zwischen diesen beiden Baugebieten geschlossen.

Die Strassenführung der "Siedlung" und die Grundlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Langfuhr" weisen bereits vorausschauend auf die vorliegende Lösung hin. Der nördliche Ortsrand erhält nunmehr einen sinnvollen Abschluss und eine durchgehende Verbindung zwischen Koblenzer- und Bahnhofstrasse. Das überaus günstige Gelände mit einer Gesamtgrösse von ca. 7,25 ha befindet sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz. Durch die Planung werden insgesamt 91 Baustellen geschaffen und zwar nach den Wünschen der Beteiligten 62 für die ein- und 29 für die zweigeschossige Bauweise. Das neue Baugebiet ist fast gänzlich als reines Wohngebiet (WR.) ausgewiesen. Der vorhandenen Bebauung im Zuge der Madell-, der Bahnhofstrasse und des Trieschhübels bleibt der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten. Gleichzeitig wird der Verlauf der Baufluchtlinie, wie auch der rückwärtigen Bebauungsgrenze im gesamten Baugebiet ordnend geregelt.

Die

Die zeichnerischen Signaturen sind durch die "Erläuterungen" des Planes beschrieben.

Die Eintragungen in roter Tusche sind verbindlich, insbesondere die Angaben über :

- Strassenmittel- und Begrenzungslinien,
- Strassen- und Fahrbahnbreiten,
- Strassenkurvenhalbmesser,
- Abstände von Bauflucht- und Strassenbegrenzungslinien,
- Rückwärtige Bebauungsgrenzen,
- Vorgartenbegrenzungen,
- Seitliche Grenzabstände.

II) Erschliessung.

Das Baugebiet wird durch neu anzulegende Strassen erschlossen, die dem natürlichen Geländeverlauf folgen. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Massnahmen :

Wohnstrassen	Länge lfdm	Gesamt- breite. m	Fahrbahn- breite. m	Bürgersteig.
"A"-Strasse	354,-	7,50	5,00	je 1,25 m beiderseits.
"B"-Strasse	314,-	6,50	4,50	je 1,00 m bei- derseits.
"C"-Strasse	244,-	6,50	4,50	je 1,00 m bei- derseits.
"D"-Strasse	177,-	6,50	4,50	je 1,00 m bei- derseits.
"E"-Strasse	100,-	4,00	3,00	je 1,00 m <del>beiderseits</del> einseitig.

Der Wirtschaftsweg erschliesst die landwirtschaftlich genutzten Parzellen längs der nördlichen Baugebietsgrenze mit einer Länge von 303 m bei 3,00 m Ausbaubreite.

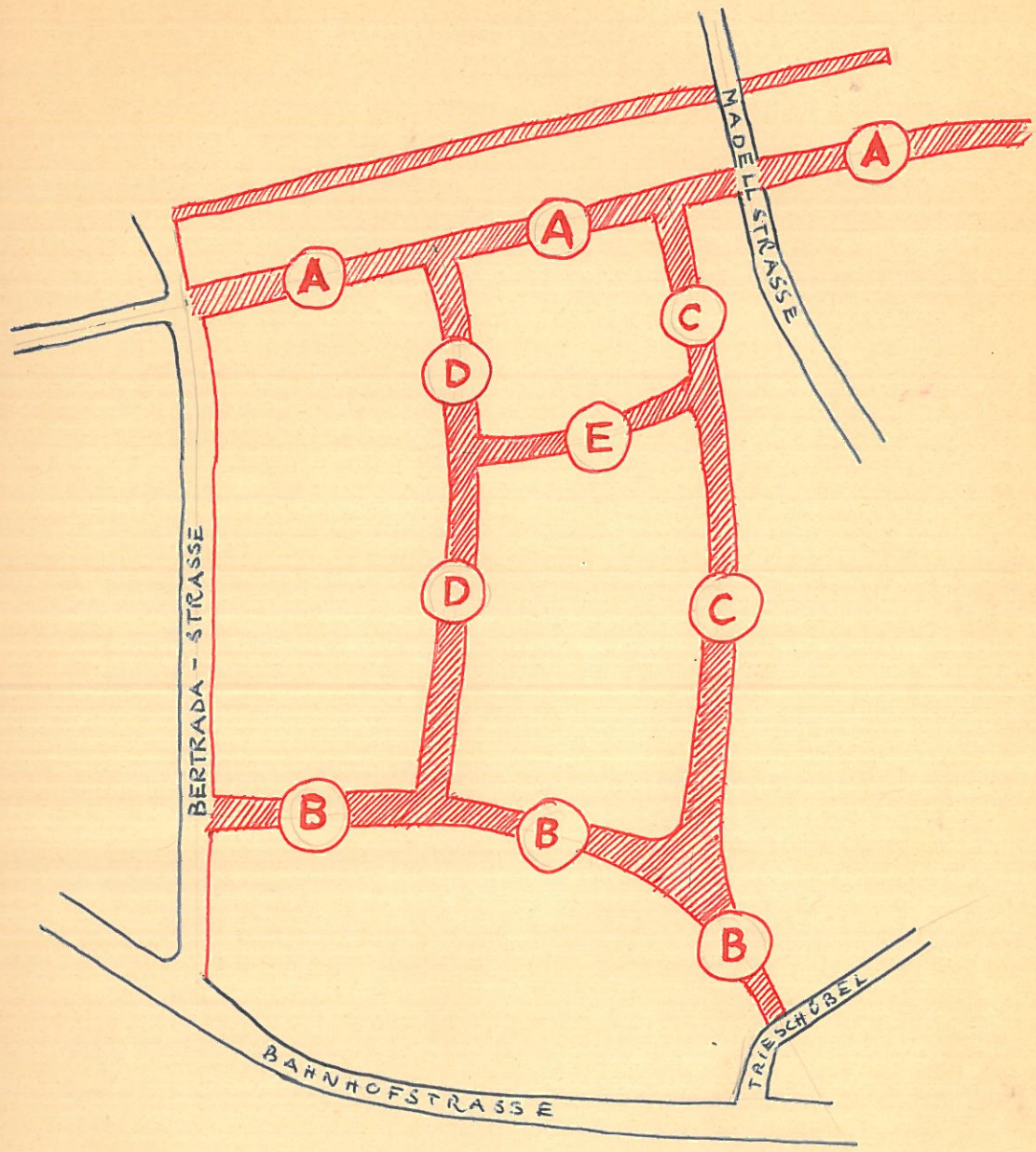
Parktaschen für ca. 25 PKW. sind längs der "B"-Strasse vorgesehen. Auf weitere Parkplätze kann verzichtet werden, da die Garagen von den Strassenbegrenzungslinien in jedem Falle ausreichend abgerückt sind.

Der Kinderspielplatz in zentraler Lage wird gleich den beiden Einmündungen im Zuge der "B"-Strasse öffentliche Grünfläche. Zweckvoller Ausbau, sorgfältige Gestaltung, ausreichende Bepflanzung und laufende Unterhaltung, obliegt der Gemeinde.

### III) Ordnung der Bebauung.

Alle Gebäude sind nach dem Bebauungsplan zu errichten. Im "Reinen Wohngebiet" (WR.) sind nur Wohnhäuser und Garagen, im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA). auch Nebengebäude (Schuppen, Kleintierställe und dergl.) zugelassen. Soweit der Plan eine gemeinsame Grenzbebauung vorsieht (Doppelhäuser, Garagengruppen), ist Dachneigung, Bautiefe, First- und Traufhöhe des ersterstellenden Nachbarn zu übernehmen. Garagen müssen daher Aussenabmessungen von 3,50/5,50 m min. aufweisen. Tiefliegende Kellergaragen und Abfahrtsrampen sind nicht zugelassen.

Dachform. Sämtliche Wohn- und Nebengebäude sind ausnahmslos mit Satteldächern, die Garagen mit Flachdächern zu erstellen.



- Dachneigung : Bei eingeschossigen Bauten  $45^{\circ}$  bis  $50^{\circ}$ , Drempe bis 0,70 m Höhe max. zugelassen, Dachgeschoss ausbaufähig. Bei zweigeschossigen Bauten einheitlich  $50^{\circ}$ , Drempe unzulässig, Dachgeschoss darf zu Wohnungen nicht ausgebaut werden.
- 2.8 Eindeckung bei Wohn- und Nebengebäuden :  
Natur- oder blauschwarzer Kunstschiefer 30/30 cm mit Bogenschnitt oder schiefergraue Pfannen.
- 2.10 Aussengestaltung : Alle Gebäude sind zu verputzen. Einfacher handwerksgerechter Kellenglattputz in heller Tönung ist zu bevorzugen. Verkleidungen mit Wandplatten sind nicht zugelassen.
- 4.6 Einfriedigungen : Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Blumen, Ziergehölzen, Sträuchern und dergleichen zu bepflanzen. Sie werden strassenseitig lediglich mit Hochbordsteinen von 14 - 20 cm Höhe abgeschlossen. Die Einfriedigungen, die der bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, sind folgendermassen auszuführen :

A- und C- Strasse :

Bauflucht : Mauer oder Holzzaun bis max. 1,20 m Höhe.

Strassenflucht : Niedrige Fussmauern zur Fassung des Erdaushubs, hergestellt aus Naturstein bzw. in Natursteinverbblendung bis max. 0,40 m Höhe oder gleichartiges Sockelmauerwerk mit aufstehendem Holzzaun bis max. 0,60 m Gesamthöhe.

B- Strasse :

Bauflucht : Holzzaun oder lebende Hecke bis max. 1,50 m Höhe.

Strassenflucht : Niedrige Hecken oder Ziergehölze bis 0,50 m Höhe.

D- und E- Strasse :

Bauflucht : Lebende Hecken bis 1,50 m Höhe.

Strassenflucht : Niedrige Hecken oder Ziergehölze bis 0,50 m Höhe.

Bertrada- und Madellstrasse :

Für diese beiden Strassenzüge erfolgen wegen ihrer bereits weitgehenden ein- bzw. zweiseitigen Bebauung keine besonderen Festlegungen. Einfriedigungen dürfen jedoch auch hier nur mit ausdrücklicher bauaufsichtlicher Genehmigung angelegt, erweitert oder erneuert werden.

#### IV) Ordnung des Grund und Bodens.

Die Parzellierung des Baugebietes ist durch Lage und Zugschnitt für eine Bebauung ungeeignet. Eine Baulandumlegung ist daher erforderlich. Hierbei werden die notwendigen Flächen für Anlage und Ausbau der Wohnstrassen und Wege, des Kinderspielplatzes, der Parktaschen und öffentlichen Anlagen aus der Umlegungsmasse lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde überführt.

#### V) Wasserversorgung.

Das gesamte Baugebiet kann ohne Schwierigkeit an die Wasserversorgung und die zentrale Kläranlage der Gemeinde Schweich angeschlossen werden.

#### VI) Stromversorgung.

Im Einvernehmen mit dem RWE. ist die derzeitige 12,5 KV-Leitung zu verlegen. Eine Trafo-Station an der nördlichen Grenze des Baugebietes, sowie der erforderliche Schutzstreifen sind ausgewiesen. Die dafür notwendigen Grunddienstbarkeiten sind zu gewährleisten.

#### VII) Reihenfolge der Ausführungsmassnahmen.

Die Baulandumlegung ist vordringlich durchzuführen. Die Entwürfe für Entwässerung, Wasserversorgungseinrichtungen, sowie das Strassenprojekt sind sofort aufzustellen. Der Umbau der jetzigen 12,5 KV-Leitung in Verbindung mit einer Trafostation ist vorzunehmen.

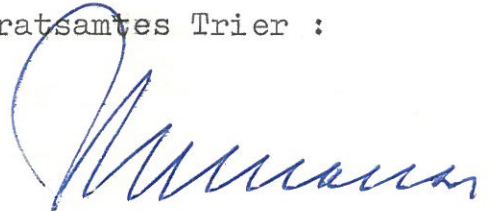
Jedes Bauvorhaben wird vor Baubeginn durch das Kreisbauamt nach Lage und Sockelhöhe abgesteckt. Sofern ein Bauherr sein Bauvorhaben vor Fertigstellung des verbindlichen Strassenprojektes auszuführen wünscht, können die Sockelhöhen nur ungefähr angegeben werden. Beim endgültigen Strassenausbau bzw. Kanalanschluss muss daher ggfl. eine veränderte Strassenhöhe entschädigungslos hingenommen werden.

Jeder Bauherr muss seinem Baugesuch prüffähige vermessungstechnisch hergestellte Geländeschnitte beifügen, aus denen Geländeaufschüttungen und -abtragungen zu ersehen sind.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Gemeinde Schweich, Teilgebiet "Madell".

Bauabteilung des Landratsamtes Trier :

Abteilungsleiter :



Reg.-u.Baurat

Referent für Ortsplanung :



Sachbearbeiter :



Trier, den 23. Dez. 1963.

Anlage zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Schweich, Teilgebiet "Madell."

- - - -

Den überschläglich ermittelten Kosten sind nach derzeitigen Preisen zugrunde gelegt :

Für 1 lfdm fertig ausgebaute Strasse einschl. der Kosten für Kanalisation und Wasserleitung :

Bei 4,00 m Breite, Bürgersteig einseitig	130,-- DM/lfdm
" 6,50 m " " beidseitig	160,-- DM/lfdm
" 7,50 m " " beidseitig	170,-- DM/lfdm.

Zusammenstellung.

"A"- Strasse 7,50 m breit	354,-- lfdm	60.180,-- DM
"B"- Strasse 6,50 m "	314,-- "	50.240,-- "
"C"- Strasse 6,50 m "	244,-- "	39.040,-- "
"D"- Strasse 6,50 m "	177,-- "	28.320,-- "
"E"- Strasse 4,00 m "	100,-- "	13.000,-- "
Wirtschaftsweg 3,00 m "	303,-- "	3.000,-- "
Fertiger Ausbau Bertradastr.	173,-- "	13.000,-- "
Nördlicher Anschluss Richtung Industrie- gebiet		1.600,-- "
Kinderspielplatz	2.250,-- qm	3.500,-- "
Zuwege zum Kinderspielplatz, 3,00 m breit	45,-- lfdm	1.000,-- "
Parktaschen an "B"-Strasse	346,-- qm	6.920,-- "
Ausbau und Anpflanzung der öffentlichen Flächen an der "B"-Strasse		1.400,-- "

-----  
221.200,-- DM.  
-----



Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der  
Gemeinde Schweich am 17. Juli 1963 beschlossen.



Der Bürgermeister :

Chreiben

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat  
vom 20. Januar bis 20. Februar 1964  
öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung waren am 11. Januar 1964  
öffentlich bekannt gemacht worden.

Die nach § 2 Abs. 5 BBauGes. Beteiligten wurden von der  
Offenlegung benachrichtigt. Der Bebauungsplan wurde  
nach erfolgter Offenlegung von der Gemeinde am 20. April 64  
als Satzung beschlossen.



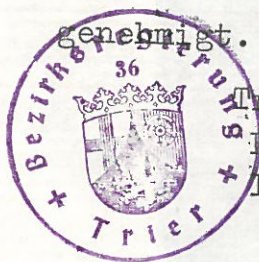
Schweich, den 21. April 1964

Der Bürgermeister :

Chreiben

-----

Dieser Bebauungsplan wird hiermit gemäss § 11 BBauGes.  
genehmigt.



Trier, den 29. 10. 1964

Bezirksregierung Trier :  
I.A.

Regierungs- u. Baurat

Dieser genehmigte Bebauungsplan wurde gemäss § 12 BBauGes.  
am 18. 1. 1965 mit Begründung öffentlich ausgelegt.  
Die erfolgte Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung  
wurden am 16. 1. 1965 bekanntgemacht.

Damit erlangte der Bebauungsplan

Rechtsverbindlichkeit.



Der Bürgermeister :

Chreiben