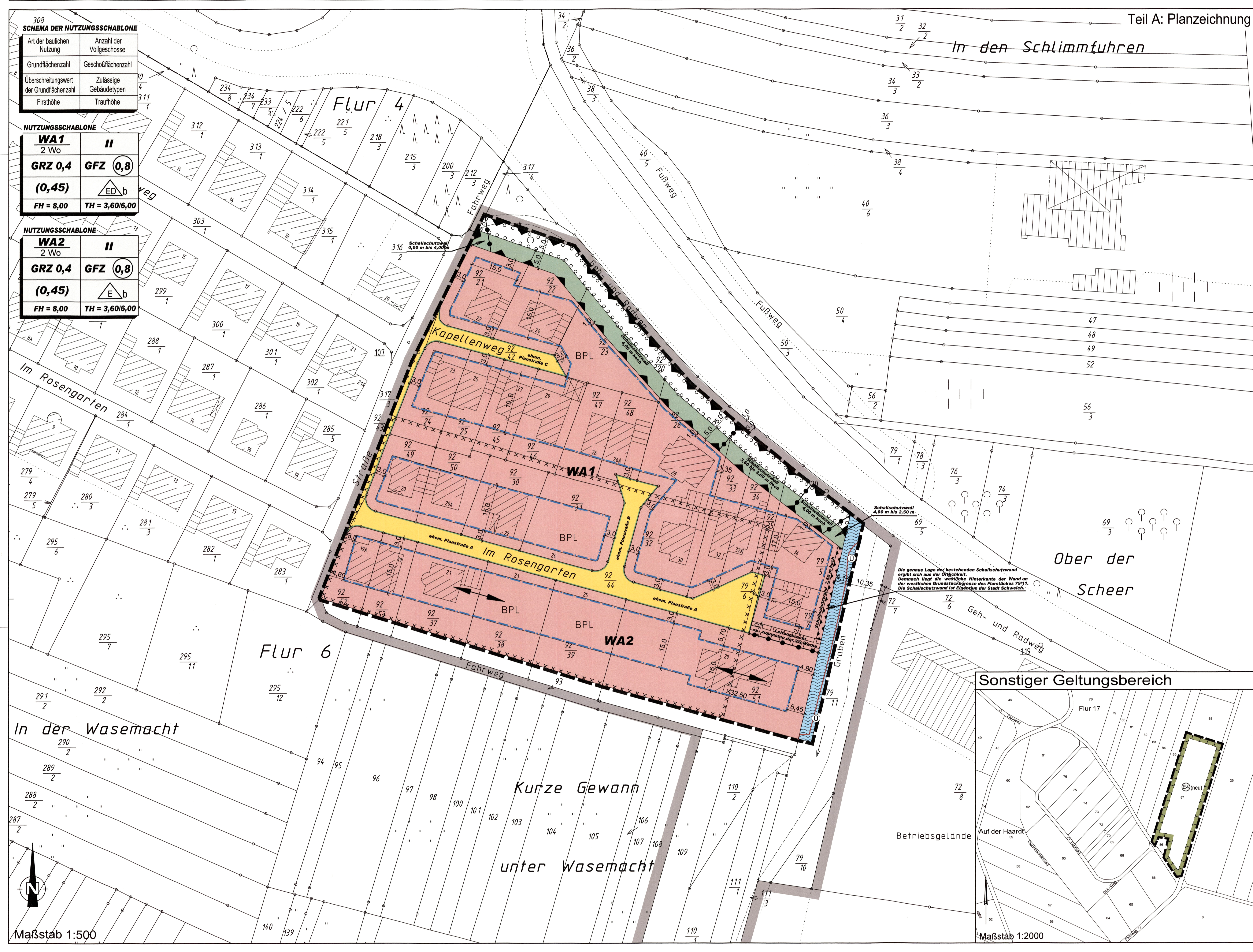


# Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet "Im Pfuhrfeld"

## 1. Änderung (Verfahren gemäß § 13a BauGB)



### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Hinweis:**  
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der gültigen Fassung der Bekanntmachung von 1997 bleiben mit Ausnahme der gelb hinterlegten textlichen Festsetzungen von dieser 1. Änderungsplanung unberührt.
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung durch Planzeichen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (3) Ziff. 2-5 BauNVO.
  - Die besondere Bauweise wird definiert als Einzel- und Doppelhausbebauung bei einer Beschränkung der straßenseitigen Frontlänge auf max. 25 m.
  - Garagen sind nur zulässig innerhalb der aus Baugrenze und Baufreie ergebenden Baufreie nach den Anforderungen der LBauO.
  - Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen gliedern sich in den eigentlichen Straßenquerschnitt zzgl. einseitiger offener Entwässerungsräume. Die Ausbaubreiten betragen:  
Planstraße A: 4,5 m zzgl. 1,5 m Mulde  
Planstraße B + C: 4,0 m zzgl. 1,5 m Mulde  
Die Kurveninnerradien betragen einheitlich 6,00 m. Die Wendeanlage entspricht gem. Einschrift Typ 3 gem. Vorgaben der EAE 85.
  - Unterkeilungen sind im gesamten Baugrundgebiet wegen der Gefahr drückenden Wassers durch Hochwasserereignisse nur als wasserdichte Wanne zulässig.
  - Durch die festgesetzten Lärmschutzkonstruktionen können die Orientierungswerte gem. DIN 1805 Teil 1 nicht überall erreicht werden. Für den Schallschutz an Fenstern und Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind ergänzende Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. gem. VDI Richtlinie 2719 notwendig.
  - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**
- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes um mehr als 50 cm sind unzulässig, soweit notwendige Böschungen eine Neigung von 1 : 4 überschreiten.
  - Die Fertighöhe des Erdgeschossbodens darf die Straßenhöhe in Mitte der eingangsseitigen Hausfront nicht um mehr als 50 cm überagen.
  - Holzhäuser sind nur in sichtbarer Konstruktion, vertretet oder glatt ausgefacht zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstammhölzern sind ausdrücklich unzulässig.
  - Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 15° bei zweigeschossiger Bebauung bzw. von 24° - 48° bei eingeschossiger Bebauung zulässig.  
Die Traufhöhe beträgt max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung bzw. 3,60 m bei eingeschossiger Bebauung. Dieser relevanten Traufhöhen beziehen sich auf Straßenniveau in Mitte der eingangsseitigen Hausfront.  
Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.  
Dachgauben sind nur zulässig bis zu einer max. Breite von 1,20 m. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten; der Abstand der Giebeln vom Giebel der Höhe nicht unterschreiten. Dachneigungen aus spegelmateriellen, Pfl., Pappe oder Wellenterr sind unzulässig.
  - Einfriedungen sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die landschaftsintelligente Einfriedung ist als kunststoffummantelter Knotenpfelchzaun auszuführen.
  - Straßenseitige Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
- III. Grundröhrnische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)**
- Je Baugrundstück sind anzupflanzen mindestens:  
1 Baum je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, zzgl.  
1 Baum je angefangene 200 qm Voll-/ Teilversiegelung oder Überbauung Pflanzenauswahl gem. Liste A.
  - Pflanzenlisten  
A) Einzelbäume  

Acer campestre	Feldahorn in Sorten
Acer pinnatifidus	Spitzahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in Sorten
Cornus betulifolia	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Nußbaum
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus ana	Mehlschnecke in Sorten
Sorbus aucuparia	Vogelbeere in Sorten
Sorbus intermedia	Quereiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus, Malus, Pyrus	Obel als Hochstamm

B) Carpinus betulifolia	Hainbuche
Cornus sanguinea	Gem. Hartweigel
Cornus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eucryphia europaea	Platanenblüher
Ligustrum vulgare	Reinweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa carolina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
  - Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 1) ist auf 50 % ihrer Fläche mit Sträuchern gem. Liste B sowie zusätzlich mit 7 Obsthochstämmen zu bepflanzen. Empfohlen wird je Grundstück die Anpflanzung eines Obsthochstammes. Bei Anpflanzung von 2 Obsthochstämmen je Grundstück ist eine Reduzierung der Strauchfläche auf 20 % zulässig. Der grundstückbegrenzende Zaun ist in die Strauchpflanzung einzubinden.  
Die Fläche ist zu Sammlung, Versickerung und Weiterleitung anfallenden Oberflächenwassers gem. wasserwirtschaftlichen Vorgaben auszumünden.
  - Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 2) ist als Wiese mittlerer Strauch mit einer Weichholzgruppe aus 3 Zitterpappeln zu entwickeln.
  - Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 3) dient u. a. der breitflächigen Versickerung überschüssigen unbelasteten Oberflächenwassers aus dem Baugrund. Sie ist als Wiese mittlerer Standorte mit einzelnen Weichholzgruppen und 3 - 4 naturnah abgedichteten Vertiefungen als temporäre Feuch-/ Nassflächen zu entwickeln. Angeschwemmtes Treibgut ist zu beseitigen.
  - Der straßenseitige Lärmschutzwall ist in seinem öffentlichen Anteil gem. Planzeichnung vollflächig mit einer feilhohtartigen Bepflanzung aus:  

Acer campestre	Feldahorn
Cornus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Reinweide
Rosa carolina	Hundsrose

Cornus betulifolia	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus domestica	Spielberg

  
 mit 5 % Beimischung von baumartigen Gehölzen  
 und einer Unterpflanzung mit  
 Hedera helix - Efeu  
 zu versehen.

**RECHTSVERBINDLICH**

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Stadtbürgermeister

Schweich, den 05.11.2012

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. WA 2Wo  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohnungen pro Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. 0,45 Überschreitungsmaß (UMZ) gemäß §19 Abs. 4 BauNVO der Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) zwingend
- z.B. 8,00m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
- z.B. 3,60m/6,00m Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- b besondere Bauweise gemäß Textfestsetzung zum Ursprungsbebauungsplan (siehe Anhang der Begründung zur 1. Änderung)
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. 0,2 Zuordnung von textlichen Festsetzungen

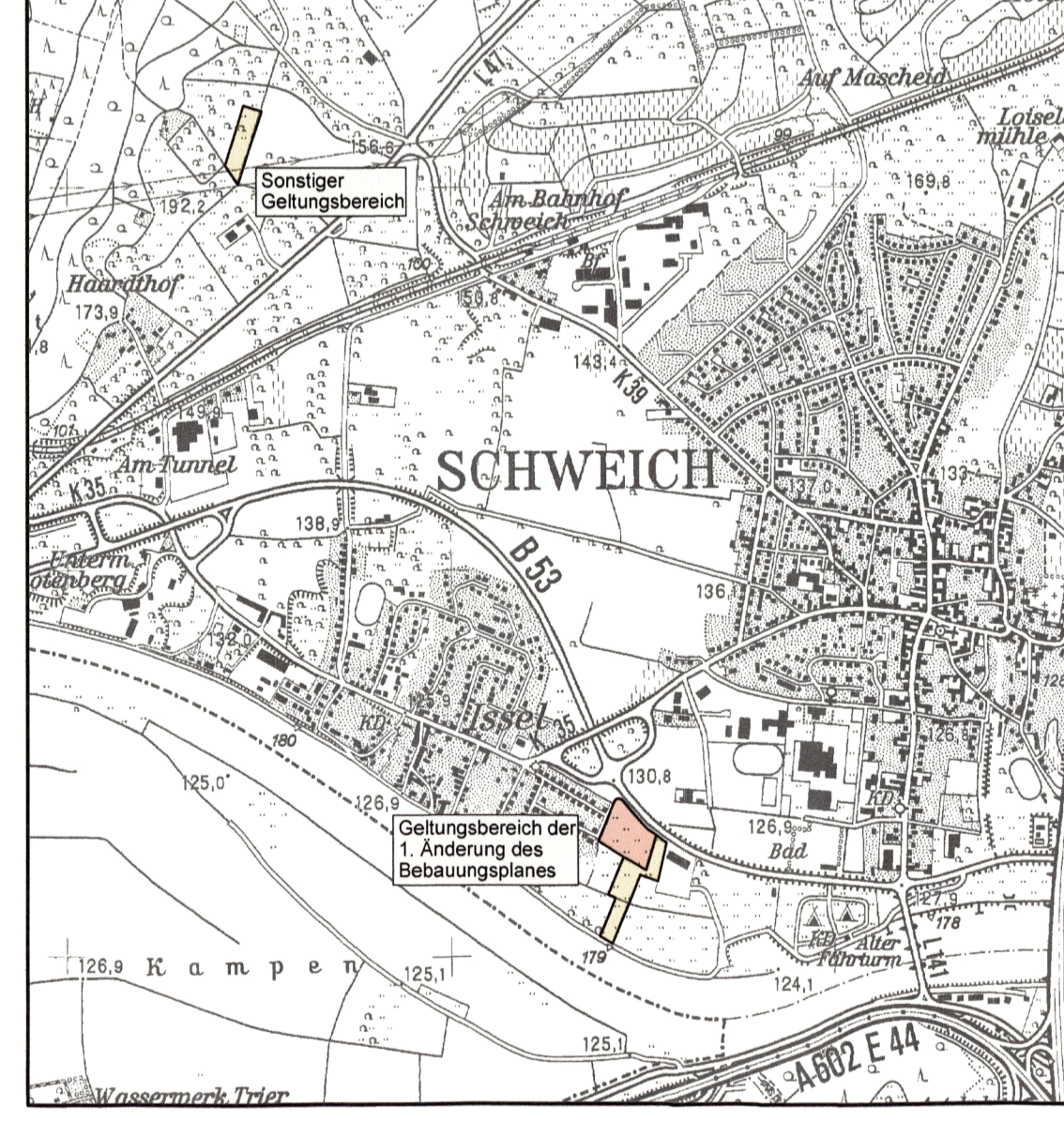
### Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Verbandsgemeindewerke)

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes i.d.F. von April 1997
- Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Lärmschutz)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hauptfruchtigung
- Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ehemalige Aukessungsfäche, für die hinreichende Gefahrerforscheruntersuchung aus dem Ursprungsplanverfahren vorliegen)
- Planzeichen für nachrichtliche Übernahme
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

### Übersichtskarte - ohne Maßstab



### Bebauungsplan der Stadt Schweich Teilgebiet "Im Pfuhrfeld" 1. Änderung (Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Plan-Nr.: 001.1  
Projekt-Nr.: 9161  
Maßstab: 1:500  
05.11.2012  
BauVw 132/15 an

Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURBESOLDUNG  
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH  
MAXIMILIANSTRASSE 17A  
D-43093 TREFLER HOEHE  
WEB: WWW.BKS76ER.DE

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweise des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung.

Der Stadtrat Schweich hat am 25.03.2010 gem. § 13a Abs. 4 BauGB die Durchföhrung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.04.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser Änderungsentwurf des Bebauungsplanes entspricht dem Entwurf des Stadtbürgermeisters, der am 01.07.2010 öffentlich ausgestellt wurde. Ort und Dauer der Ausstellung wurden am 10.04.2010 im Hinweis ortsüblich bekanntgemacht. Alle Anregungen sind dem Stadtbürgermeister vorzulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2010 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Stadtrat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die vorgeschriebenen Änderungen des Entwurfs geprüft. Die öffentliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis festgelegt. Es wurde mitgeteilt.

Der Stadtrat Schweich hat am 01.07.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**AUSFERTIGUNG**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wird bestätigt.

**BESCHLOSSEN**  
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

**RECHTSVERBINDLICH**  
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Stadtbürgermeister

Schweich, den 05.11.2012