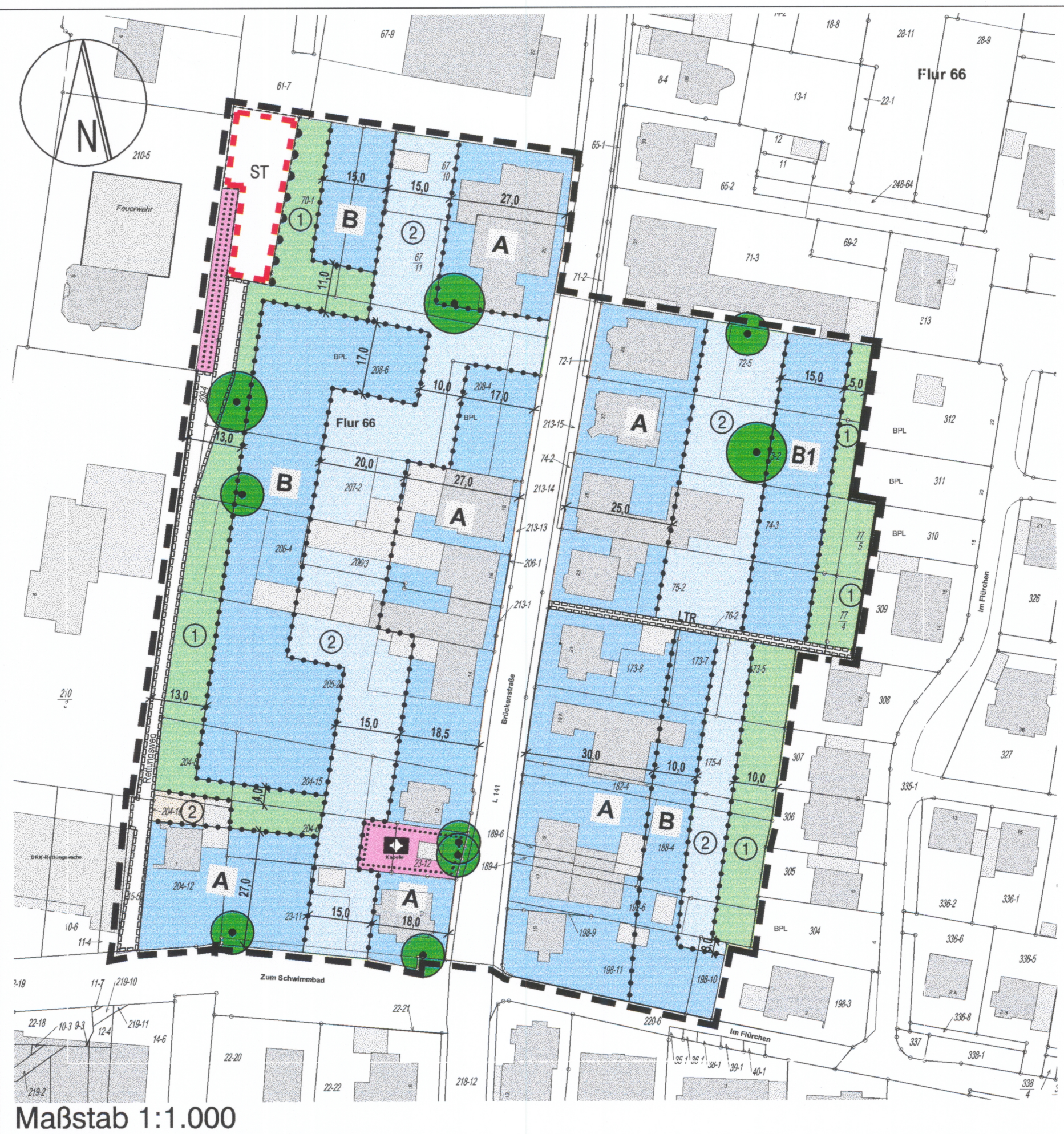


BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHWEICH

Teilgebiet "Nachverdichtung Brückenstraße"



Maßstab 1:1.000

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEHÖRIGKEIT	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	A	II-III	B	II	B1	II
Flurmax	Flurmax	12,00m	12,00m	10,50m	10,50m	10,50m	10,50m
OK max.	OK max.	7,00m	7,00m	7,00m	7,00m	7,00m	7,00m
Bezugspunkt OK Gehweg	Bezugspunkt OK Gehweg	öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
A B B1 Bauzone

1 2 Baunebenzone

Maß der baulichen Nutzung

Flurmax = maximale Traufhöhe (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen)

Attika max = maximale Höhe der Attika (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen)

Flurmax = maximale Firsthöhe (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen)

GIHmax = maximale Gebäudehöhe (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen)

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

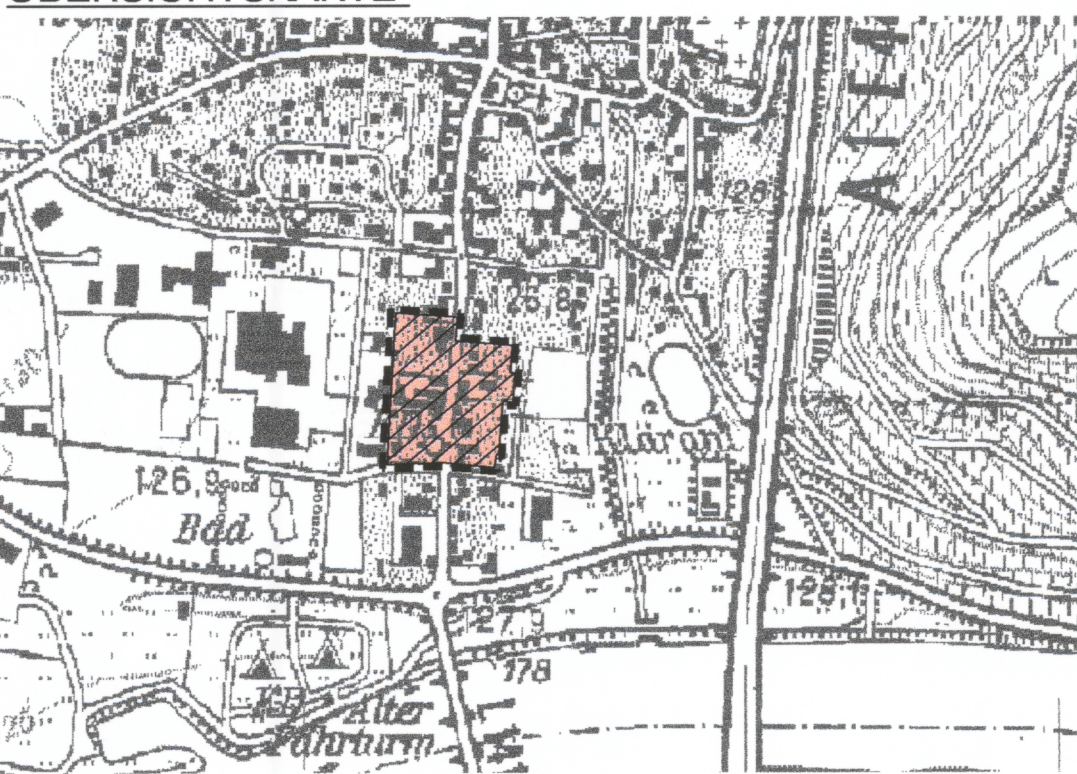
Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf
Feuerwehr
Kapelle

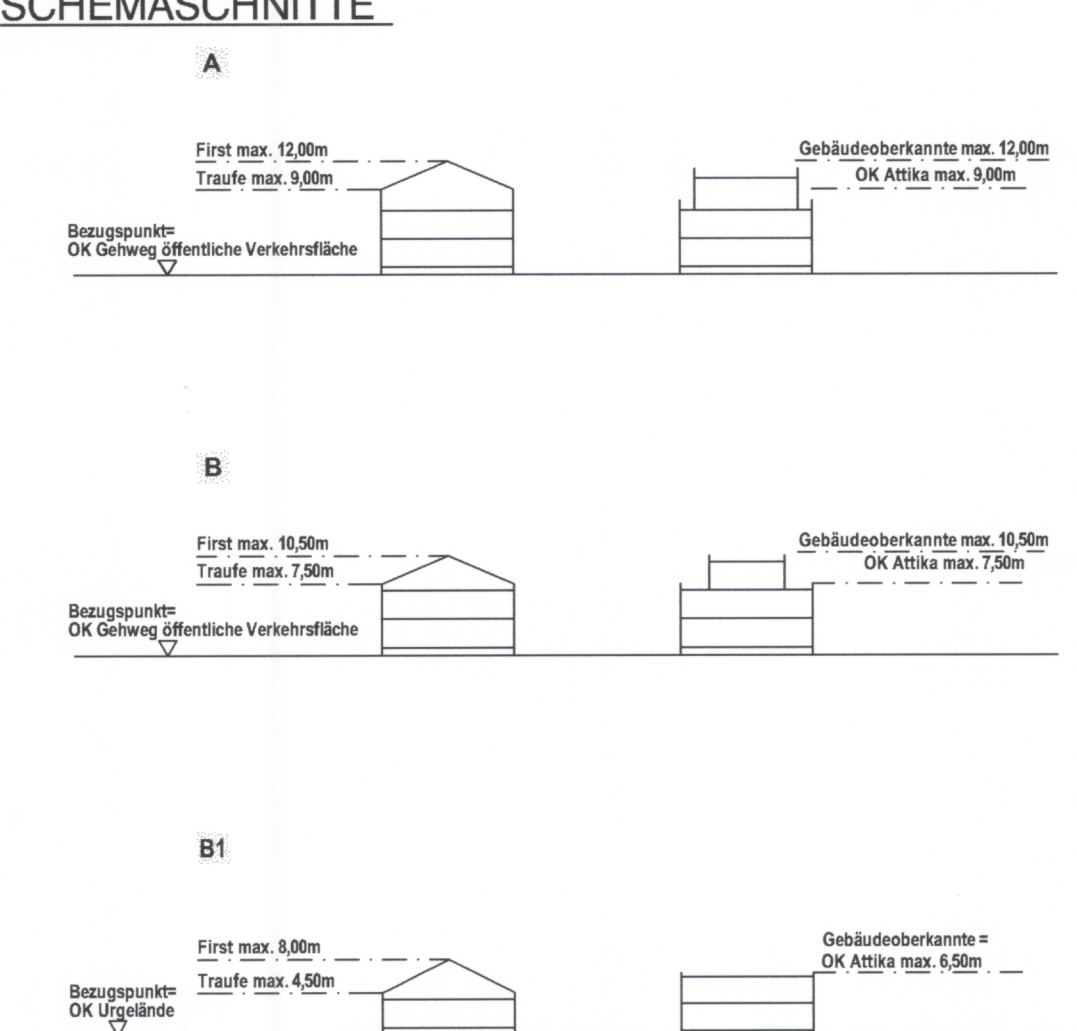
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

ÜBERSICHTSKARTE



SCHEMASCHNITTE



Attika max = maximale Höhe der Attika (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen)

Flurmax = maximale Firsthöhe (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen)

GIHmax = maximale Gebäudehöhe (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen)

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf
Feuerwehr
Kapelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

Kapelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

Kapelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

Kapelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

Kapelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

Kapelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Fläche für den Gemeinbedarf

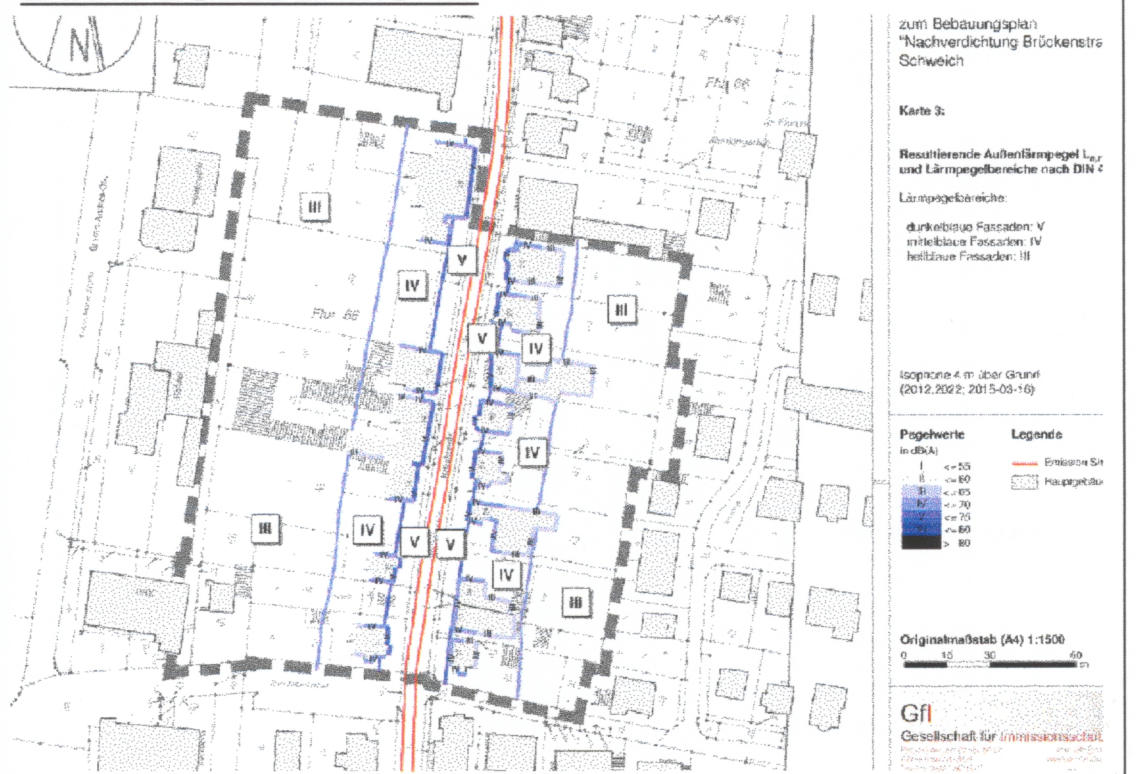
Feuerwehr

Kapelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

LÄRMPEGELBEREICHE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Es gelten die Eintragungen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO.
2.1.1 Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.
2.2 Bei der Berechnung der GRZ sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächeninhalte privater Grünflächen den jeweiligen Bauflächen zuzurechnen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist zulässig.
2.3 Auf die Geschosflächenzahl angerechnet werden die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
2.3.1 Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)
s. Nutzungsschablonen und Schemaschnitte
Für alle Teilbauzonen gilt:
4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Schemaschnitt als Höchstmaß, bezogen auf Oberkante des angrenzenden Gehweges der Erschließungsstraße (Schnittpunkt in Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzenden Gehweg), festgesetzt.
4.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern der Abschuß der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).
4.3 Die jeweiligen Höchstwerte dürfen, mit Ausnahme von Treppenhäusern, nicht überschritten werden.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)
s. Nutzungsschablonen
5.1 Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) vorgegeben. Hierbei sind die Festsetzungen Ziff. 10.2 bis Ziff. 10.4 vorrangig zu beachten.
5.2 Für die Bauzone A wird als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ sowie „Hausgruppen“ festgesetzt. In den Bauzonen B und B1 gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von maximal 40,0 m: entweder als einseitige Grenzbebauung an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen oder als freistehende Baukörper.
5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt:
In der Bauzone „A“ wird für die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans bestehenden Grenzbebauungen als Bauweise Grenzbebauung festgesetzt. Von einer bestehenden Grenzbebauung kann nur dann abgewichen werden, wenn auf der Parzelle der Neubebauung der doppelte Grenzabstand zur Nachbarparzelle eingehalten wird.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO
Für die Bauzonen gilt:
Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für alle Hauptgebäude, d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind.
6.1 Die Dachneigung bei geneigtem Dach muss mindestens 30° Grad betragen.
6.2 Staffelgeschosse sind nur innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig wenn sie gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an drei Seiten mindestens 1,00 m zurücktreten. Von der Regelung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.
6.3 Die Dachdeckung geneigter Dächer ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbpalette zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sowie Tiefgaragen sind mindestens extensiv zuzubegrünen.
Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen zulässig.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
7.1 In der mit (1) gekennzeichneten Baunebenzone sind Stellplätze Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Hier sind aussch. private Grünflächen und Hauszugänge zulässig.
7.2 In der mit (2) gekennzeichneten Baunebenzone sind Nebenanlagen i.S. der §§ 12 und § 14 BauNVO bis max. 50% der Fläche zulässig. Der übrige Teil ist als Grünfläche anzulegen. Hierbei sind je Grundstück mind. 2 Bäume gem. Festsetzung 10.4 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R _w des Außenbauteils in dB Raumarten
	Büroräume und ähnliches
V	45
IV	40
III	35
II	30

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Es wird empfohlen, bei der Planung der Neubebauung zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen durch nächtliche Einsatzfahrten mit Signalhorn Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern möglichst auf der den Betriebshöfen von DRK, Feuerwehr und der Polizei abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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

9. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 15,20 u.25 BauGB

9.1 Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenes Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.
9.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25b festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Eine Beseitigung der Bäume ist nur aus nachgewiesenen Gründen der Verkehrssicherung zulässig.
9.3 Vor Baubeginn ist zeitnah eine fledermuskundliche Untersuchung durchzuführen und mit Bauantrag vorzulegen. Veränderungen am Baumbestand sind nur nach Vorgabe der Untersuchungsergebnisse in der Zeit der Abwesenheit streng geschützter Tierarten zulässig. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse weitere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen erforderlich und in die Baugenehmigung aufzunehmen, wie z.B. Einbau von Fledermauskästen o.ä.
9.4 Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textfestsetzungen ist eine Sortenauswahl gem. nachstehender Liste zulässig.

Bäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Pyrus chandleri
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Sorbus aria
Corylus colurna
Liquidambar styraciflua
Fraxinus ornus
Bergahorn
Spitzahorn
Feldahorn
Hainbuche
Stadtbirne
Winterlinde
Sommerlinde
Mehlbäse
Baumhasel
Amberbaum
Blumenesche

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

10.1 Für die eingetragenen Leitungsrechte zu Gunsten der VG-Werke der VG Schweich wird folgende Regelung getroffen:
• Im Bereich der Leitungsschutzzone ist die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige ober- und unterirdische Maßnahmen, die Leitung gefährden, generell unzulässig.
• Der Begünstigte hat das dauernde Recht in dem betroffenen Grundstück Ver- und Entsorgungsanlagen zu errichten, zu unterhalten und ggfs. zu erneuern sowie das belastete Grundstück zu diesen Zwecken durch ihre Beauftragten betreten zu lassen.
10.1. Für das eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Viereckseigentümer folgende Regelung getroffen:
• Der betreffende Bereich ist auf Dauer uneingeschränkt als „Rettenungsweg“ freizuhalten.

II Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 abzuschleppen, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und bei Herstellung der Freilagen zu verwenden.
2. Das Plangebiet ist nicht absolut hochwasserfrei. Bei extremen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet mit Wassertiefen von 2 und 4 m bei HQ extrem überflutet werden. Es wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Holzlagung, Abwasserchieber).
3. Gesundheitsschutz
In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
• Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
• Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
• Eventuell radonische Folie unter die Bodenplatte bringen
• Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
• Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
• Abgeschlossene Treppenhäuser
4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung
• Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
• Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellerschlosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalanleitung maßgeblich. Ggfs. wird der Einsatz einer privaten Hebeanlage im Kellergeschoss erforderlich.
5. Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten archäologische Funde zutage gefördert werden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.
6. Zur Müllentsorgung sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der „Brückenstraße“ und „Zum Schwimmbad“ abzustellen.
7. Das gesamte Plangebiet wird von der Stellplatzsatzung der Stadt Schweich überlagert. Die Regelungsinhalte der Satzung sind im Plangebiet anzuwenden.