

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Schweich "einf. Bebauungsplan"

Teilgebiet „Nachverdichtung Brückenstraße“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 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 Geschoßflächenzahl 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 Geschoßfläche 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 Abschluß 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 auszunehmen sind Treppenhäuser, Aufzüge o.ä.
- 6.3 Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sowie Tiefgaragen sind mindestens extensiv zube-grünen.

Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen 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 $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

1)An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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.

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 wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpfaster, 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 fledermauskundliche 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	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus chanticleer	Stadtbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platiphyllous	Sommerlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styratiflua	Amberbaum
Fraxinus ornus	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.
- 10.2. Für das eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit folgende Regelung getroffen:
- Der betreffende Bereich ist auf Dauer uneingeschränkt als „Rettungsweg“ freizuhalten.

II Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 abzuschieben, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und bei Herstellung der Freianlagen 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, Heizöllagerung, Abwasserschieber).
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: Präventive Maßnahmen können sein:
 - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte 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 Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung 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 Kulturrelles 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.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Schweich war, übereinstimmt.

Schweich, den 27.06.2015



Lars Rieger, 1. Beigeordneter

**Bearbeiter:**

Büro Stolz und Kintzinger, Maarstraße 25, 54290 Trier,
Dipl.-Ing. H.-P. Stolz, Stadtplaner, Tel. 0651 / 24026, eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Trier, den 27.06.2015


