



Stadt Schweich

3. Ergänzungssatzung „Östlich des Leimgrabens in Issel“

gemäß § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 23. März 2017

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
1.1	Maß der baulichen Nutzung	4
1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.5	Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
2	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	5

Ausfertigungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in dem Verfahren nach den §§ 34 (6), 13 und 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Stadt Schweich war, übereinstimmt.

Auftraggeber:

Stadt Schweich
Brückenstraße 46
54338 Schweich

Schweich, den 23.03.2017




Lars Rieger, Stadtbürgermeister

Bearbeiter:

Planungsbüro ISU
Am Tower 14
54634 Bitburg

Bitburg, im März 2017




Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt.

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung werden gemäß Planeintrag Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung zur Erschließung der direkten Anlieger festgesetzt.

1.5 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Baum sowie 2 Sträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene Pflanzungen können auf das Pflanzmaß angerechnet werden; die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von dieser Anrechnung ausgenommen.

Der Baumbestand ist in seiner jetzigen Form zu erhalten. Bei Fällung von Bäumen sind diese zu ersetzen. Jeder gefälltte junge Baum ist durch einen neu zu pflanzenden Baum zu ersetzen, jeder mittelalte bzw. alte durch drei neu zu pflanzenden Bäume.

Für die Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche ist je laufende 10 m ein Baum zu pflanzen. Hierbei sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
6. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich dem Landesmuseum Trier zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

7. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
8. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
9. Für die vorhandene und geplante Erdkabeltrasse des Versorgungsträgers Westnetz ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Bepflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefen Wurzeln, freigehalten werden muss.
10. Im Geltungsbereich der Satzung wird ein Bereich gekennzeichnet, für den im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eine Ablagerung mit der Nummer 235 06 125 – 0213 kartiert ist. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch den benachbarten Flächen Ablagerungen vorkommen können, ist mit entsprechenden Untersuchungen zu rechnen. Sollten sich im Plangebiet Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) auf Altablagerungen oder umweltrelevante Schadensfälle etc. ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

11. Wegen der Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen.
12. Westlich und nordwestlich des ausgewiesenen Plangebietes, in den Gemarkungen Schweich und Ehrang, liegen Hinweise auf ehemalige Eisen- und Bleiverhüttung vor. Bei der Aufbereitung von Roherzen zu Konzentraten fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird daher empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch umweltgeologische Untersuchungen zu prüfen.
13. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential 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 radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.