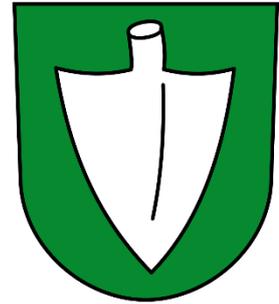


**Stadt Schweich**



## **Bebauungsplan**

**„Vor der Schaumbach“**

## **Textliche Festsetzungen**

**SATZUNG**

21. April 2022

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	4
1.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	4
1.6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	4
1.7.	Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser .	5
1.8.	Versorgungsflächen .....	5
1.9.	Öffentliche Grünflächen .....	5
1.10.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ..	5
1.11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Fassadengestaltung .....	7
2.2.	Dachgestaltung .....	7
2.3.	Staffelgeschosse .....	7
2.4.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke .....	7
2.5.	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung .....	8
2.6.	Stellplätze .....	8
2.7.	Werbeanlagen .....	8
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Stellung der baulichen Anlagen .....	9
3.2.	Baugrund .....	9
3.3.	Kupfer- / Schadstoffbelastung .....	9
3.4.	Radon .....	9
3.5.	Technische Anlagen .....	10
3.6.	Archäologie .....	10
3.7.	Sonstiges .....	10

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude
- (2) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- (3) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- (2) Anlagen für Verwaltungen,
- (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (4) Gartenbaubetriebe,
- (5) Tankstellen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um maximal 0,2 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Trauf- und Firshöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut über dem Erdgeschossfußboden. Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das Obermaß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe.

GRZ	Zahl der Vollgeschosse	TH	FH
0,4	II	6,80 m	10,00 m

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und durch technische Aufbauten um bis 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

### 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

### 1.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen zulässig und müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zu der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

### 1.6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

**1.7. Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt.

**1.8. Versorgungsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen zur Bereitstellung von Abfällen am Abholtag sowie Flächen für eine zentrale Erdwärmebohrung (Sondenfeld) festgesetzt.

**1.9. Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

**1.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind im Plangebiet die Außenbauteile (u. a. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Sonderkarte auf der Planzeichnung dargestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

---

sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq$  50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

### 1.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan zum Anpflanzen gekennzeichneten Flächen ist auf einer Mindestbreite von 2,00 m eine zweireihige Hecke mit einheimischen Straucharten (vStr, 3-5 Tr. 100-150, Pflanzdichte min. 1 Pflanze pro 1 m<sup>2</sup>) in Mischung zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.

#### Pflanzliste

Deutscher Name	Lateinischer Name
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1. Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein, Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen, wenn deren Anteil 20% an der Gesamtaußenwandfläche nicht überschreitet.

Nicht zulässig ist die Errichtung von Blockhäusern. Aufgesetztes oder verblendetes Fachwerk und Fassadenverkleidungen aus keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

### **2.2. Dachgestaltung**

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer.

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in harter Deckung in dunklen Grautönen, Anthrazit oder Schwarz auszuführen. Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer und Zink sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Mindest-Aufbauhöhe 6 cm) und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Saatgutmischung aus Sedum-Sprossen, Wildkräutern und Gräsern zu verwenden.

Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

### **2.3. Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig, wenn sie gegenüber allen freien Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückgesetzt sind.

### **2.4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Sie dürfen nur bis maximal 50 % für die Anlage von Einfahrten, Zugängen, Hofflächen und Stellplätzen verwendet werden. Zur Befestigung dieser Anlagen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die nicht versiegelten Teilflächen sind

gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung ausschließlich mineralischer Gestaltungselemente (Steingärten) ist nicht zulässig.

## **2.5. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

## **2.6. Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **2.7. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,50 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbungen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude und deren Dachaufbau entsprechend auszurichten.

#### **3.2. Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### **3.3. Kupfer- / Schadstoffbelastung**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich in einem Bereich befindet, wo bis zur Baureifmachung Weinbau betrieben wurde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Bewirtschaftung auch kupferhaltige Mittel sowie teeröl- oder salzimpregnierte Weinbergpfähle zum Einsatz kamen. Hieraus könnten sich Einschränkungen für die Anzucht von für den Verzehr geeigneten Nutzpflanzen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Pflanze – Mensch ergeben. Auch können sich bei erhöhten Schadstoffgehalten Einschränkungen bei der Verwendung von Bodenaushubmassen ergeben. Es wird daher empfohlen orientierende Bodenuntersuchungen (Oberboden von 0-30 cm und Unterboden von 30-60 cm) durchführen zu lassen. Als Untersuchungsparameter sollten hierbei Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Kupfer, Zink, Thallium, Chrom, PAK, PCB, TOC sowie Organochlorpestizide berücksichtigt werden

#### **3.4. Radon**

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz eingeholt werden.

### 3.5. Technische Anlagen

In allgemeinen Wohngebieten werden immer häufiger Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt.

Diese Anlagen sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und entsprechend § 22 Abs.1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- [1] schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- [2] nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Entsprechende Geräte sind nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt

### 3.6. Archäologie

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).

### 3.7. Sonstiges

- [1] Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren (Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 LBodSchG).
- [2] In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den

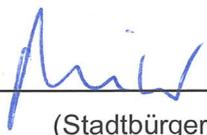
---

Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom Deutschland GmbH soll 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

---

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Vor der Schaumbach“ der Stadt Schweich.

Schweich, den 11.07.2022

  
\_\_\_\_\_  
(Stadtbürgermeister)

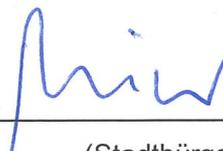


---

#### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Schweich, den 11.07.2022

  
\_\_\_\_\_  
(Stadtbürgermeister)

