

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet „Neue Mitte“ Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**

1. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 20 BauNVO)

- 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO):

gemäß Planeintrag.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

- 2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):

gemäß Planeintrag.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in den hierfür im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planzeichen mit dem Kennbuchstaben „A“ parallel zur Brückenstraße festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standorten eine Rasenfläche herzustellen und sie mit drei Säuleneichen *Quercus Robur* „Fasti Giata“, 18 bis 20 cm Umfang, viermal verpflanzt, zu bepflanzen. Eine weitere Säuleneiche der vorbeschriebenen Qualität hat der Vorhabenträger unter denselben Bedingungen in einer zweiten Rasenfläche (ebenfalls Kennbuchstabe „A“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan) an der Brückenstraße anzupflanzen.

An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planzeichen mit dem Kennbuchstaben „A“ festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standorten entlang der Bernhard-Becker Straße hat der Vorhabenträger nach dem Durchführungsvertrag drei weitere Säuleneichen der vorbeschriebenen Art und Qualität anzupflanzen.

Das Substrat, in das die Bäume einzupflanzen sind, muss jeweils ein Volumen von mindestens 12 m³ haben und eine Körnung von 0-16 mm aufweisen.

- 4.2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag an den durch Planzeichen mit dem Kennbuchstaben „B“ dargestellten Standorten private Grünanlagen in Betonpflanzgefäßen mit einer Höhe von 1,20 m herzustellen. Die Betongefäße sind dergestalt in den Erdraum oberhalb der Tiefgarage einzulassen, dass die Oberkante des Pflanzgefäßes das Niveau der angrenzenden Pflasterflächen um maximal 60 cm überragt.
- 4.3. An den mit dem Kennbuchstaben „B“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standorten verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zehn Bäume der Sorte Gleditschie dornenlos - Gleditschia Triacanthos „Shade Master“, Hochstamm 18 bis 20 cm Umfang viermal verpflanzt, anzupflanzen. Das Substrat, in das die Bäume einzupflanzen sind, muss je Baum ein Volumen von mindestens 12 m³ haben und eine Körnung von 0 - 16 mm aufweisen. Die sonstige Bepflanzung der Betonpflanzgefäße hat mit Stauden, Gräsern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu erfolgen.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Karten 1 – 5 zu maßgeblichen Außenlärmpegeln) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. 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.

5.2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts (gem. der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Gebäudelärmkarten 1 - 4) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische 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 ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

6. Dachgestaltung

Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Schweich war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Schweich, den

04.10.2022



Lars Rieger
- Bürgermeister -

