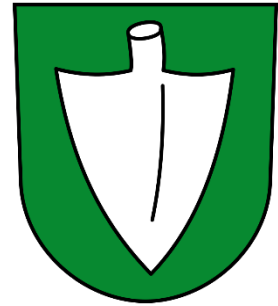


**Stadt Schweich**



**Bebauungsplan**

**„Schweich Süd“**

**Textliche Festsetzungen**

**Satzung**

16. Mai 2024

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 .....   | 4        |
| 1.3.      | Überbaubare Grundstücksfläche .....   | 5        |
| 1.4.      | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....   | 6        |
| 1.5.      | Verkehrsflächen.....  | 6        |
| 1.6.      | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....  | 6        |
| 1.7.      | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft ..... | 6        |
| 1.8.      | Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....   | 7        |
| <b>2.</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>7</b> |
| 2.1.      | Dachgestaltung.....   | 7        |
| 2.2.      | Staffelgeschosse .....  | 7        |
| 2.3.      | Stellplätze .....   | 7        |
| 2.4.      | Gestaltung nicht-überbaubarer Flächen.....  | 7        |
| <b>3.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>   | <b>8</b> |
| 3.1.      | Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.....   | 8        |
| 3.2.      | Überschwemmungsgebiet .....   | 8        |
| <b>4.</b> | <b>Hinweise .....</b>   | <b>8</b> |
| 4.1.      | Stellung der baulichen Anlagen .....  | 8        |
| 4.2.      | Baugrund.....   | 8        |
| 4.3.      | Hochwasserschutz.....   | 9        |
| 4.4.      | Radon.....  | 9        |
| 4.5.      | Technische Anlagen .....  | 9        |
| 4.6.      | Archäologie.....  | 10       |
| 4.7.      | Klimaschutz .....   | 10       |
| 4.8.      | Vermeidungsmaßnahme.....  | 10       |
| 4.9.      | 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 Plangebiet festgesetzt als:

**MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO.**

Das Urbane Gebiet (MU) umfasst die Teilbereiche **MU 1** und **MU 2**.

Für **MU 1** gilt:

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (4) Sonstige Gewerbebetriebe,
- (5) Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- (2) Tankstellen.

Für **MU 2** gilt:

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) Sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- (2) Tankstellen.

**MK = Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO.**

Das Kerngebiet (MK) umfasst die Teilbereiche **MK 1**, **MK 2** und **MK 3**.

Zulässig sind:

- (1) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- (2) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Vergnügungsstätten,
- (3) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (5) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- (6) Wohnungen.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- (2) Vergnügungsstätten, die der Zurschaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows dienen,
- (3) Bordellgeschäfte sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für entgeltlichen Geschlechtsverkehr),
- (4) Spielhallen,
- (5) Nachtbars, Diskotheken und andere Vergnügungsstätten mit abendlichen und nächtlichem Kundenverkehr.

In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung **MK 1** und **MK 3** sind Wohnnutzungen ab dem zweiten Vollgeschoss zulässig.

## **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird 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-, First- und Wandhöhe 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.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird bestimmt als das maximale sichtbare Maß der aufstrebenden, baulich nicht gegliederten oder unterbrochenen Wand.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, gemessen in Bezug auf die Gebäudemitte. Bestandshöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

| Nutzung | GRZ | Zahl der Vollgeschosse | TH      | WH      | FH      |
|---------|-----|------------------------|---------|---------|---------|
| MU 1    | 0,8 | III                    | 10,00 m |         | 14,00 m |
| MU 2    | 0,6 | III                    | 10,00 m |         | 14,00 m |
| MK 1    | 0,8 | III                    | 10,00 m |         | 14,00 m |
| MK 2    | 0,8 | III                    | 10,00 m |         | 14,00 m |
| MK 3    | 0,8 | IV                     |         | 12,00 m | 16,00 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. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Eine angemessene Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist im Rahmen einer energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden zulässig.

#### **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 und rückwärtigen Abstandsflächen zulässig.

#### **1.5. Verkehrsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

#### **1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Leitungen auf Baugrundstücken wird zugunsten des Betreibers Westnetz ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Für die vorhandenen Stromkabel ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Im Bereich des Kabels sind die Erdarbeiten von Hand auszuführen. Dasselbe gilt für die vorhandenen Stationen im Umkreis von 2,00 m.

#### **1.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **Oberflächenbefestigung**

Stellplätze, Zuwegungen und Hofanlagen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn eine anderweitige Versickerung oder Abschlagen des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

## **1.8. Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **Baumerhalt**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und weiter dauerhaft, unter Beachtung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit, zu entwickeln. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1. Dachgestaltung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad sind für Neubauten 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. Sie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

### **2.2. 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. Erschließungskerne sind vom Rücksprung ausgeschlossen.

### **2.3. Stellplätze**

In freistehenden Einfamilienhäusern (als Doppelhaus oder Reihenhaus) sind je Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten.

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist bis zu einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> ein Stellplatz, bei einer Wohnfläche von über 45 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

### **2.4. Gestaltung nicht-überbaubarer Flächen**

Die unbebauten bzw. nicht durch sonstige bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen) genutzten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen / Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit

dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau, Kunstrasen) ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um den Gebäudesockel.

### **3. Nachrichtliche Übernahme**

#### **3.1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 53 gem. § 9 Abs. 1 FStrG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung). Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 53 gem. § 9 Abs. 1 FStrG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG entlang der Bundesstraße B 53 wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

#### **3.2. Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet grenzt an das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet der Mosel an. Es liegt zudem in vollem Umfang im Risikogebiet gemäß § 78 WHG. Die entsprechenden Regelungen für Risikogebiete sind zu beachten.

### **4. Hinweise**

#### **4.1. 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.

#### **4.2. Baugrund**

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

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch den Bauherren bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für

bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 - Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.

#### **4.3. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet grenzt auf Grund der Nähe zur Mosel an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mosel. Bei einer Extremhochwasserlage wird dagegen die gesamte Planfläche von der Mosel überflutet. Von Sturzfluten bei Starkregenereignissen außerhalb der Siedlungsfläche ist das Plangebiet nicht betroffen.

Die Verbandsgemeinde Schweich hat ein „Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Verbandsgemeinde Schweich - Vorsorgekonzept für die Stadt Schweich“ erarbeiten lassen, welches sich momentan noch in der Entwurfsfassung befindet. Hierbei wurden Maßnahmenkonzepte erarbeitet, die zur Vorsorge vor Hochwasser und Überschwemmungen durch Starkregen dienen sollen. Auf dieses Maßnahmenkonzept wird verwiesen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird aufgrund der Lage im Risikogebiet der Mosel grundsätzlich empfohlen.

#### **4.4. 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-Informationstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz eingeholt werden.

#### **4.5. Technische Anlagen**

Für neue Bauvorhaben 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 der entsprechenden Gebietsart 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

#### **4.6. Archäologie**

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

#### **4.7. Klimaschutz**

Um der Aufheizung der Luft in den Sommermonaten und der gehemmten Niederschlagsversickerung entgegenzuwirken, sollten vor allem im Bereich der großflächigen Parkplatzanlagen Flächen entsiegelt und zusätzliche Bäume angepflanzt werden. Dies erhöht den natürlichen Abfluss von Niederschlägen und verbessert die Luftqualität und das Mikroklima.

Bei Neubauten, sofern sie nicht dem Denkmalschutz entgegenstehen, sollten die Dächer begrünt werden. Dies bietet neben bio-ökologischen Aspekten auch einen zusätzlichen Retentionsraum für Niederschlagswasser und trägt positiv zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

#### **4.8. Vermeidungsmaßnahme**

Vor dem Fällen von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden müssen diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten geprüft werden. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Das Fällen von Bäumen muss gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Dabei sind zum Individuenschutz die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

#### **4.9. 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 „Schweich Süd“ der Stadt Schweich.

Schweich, den \_\_\_\_\_

---

(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 \_\_\_\_\_

---

(Stadtbürgermeister)