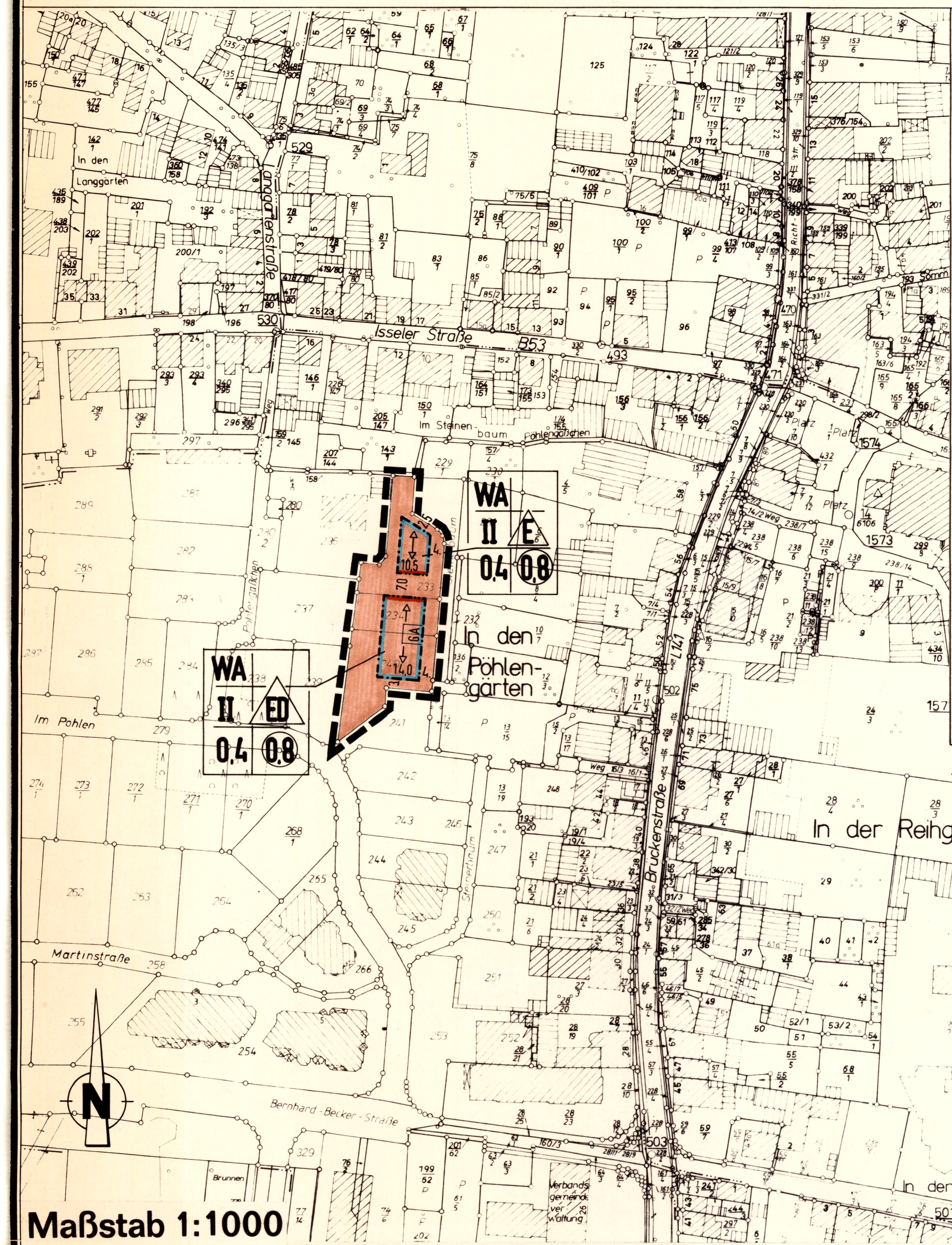


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SCHWEICH

Teilgebiet „In den Pöhlengärten“ 5. ÄNDERUNG



LEGENDE

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN SELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— FLURSTÜCKSGRENZE (H)
234 FLURSTÜCKSNUMMER (H)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLEMEINES WOHNGEbiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE, Z.B.
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHl
GESCHOSSFLÄCHENZAHl
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLONE

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN

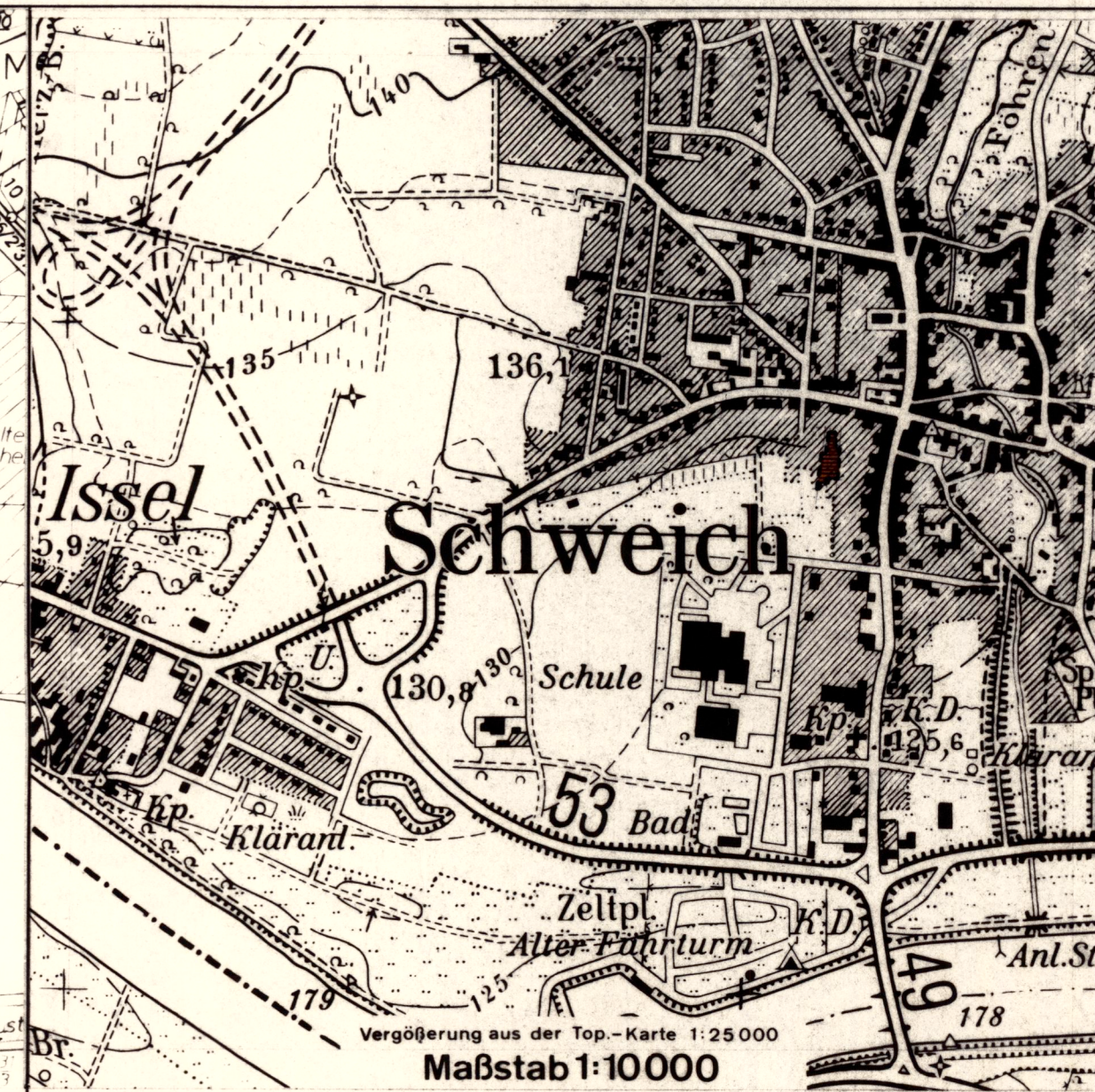
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
E NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
BAUGRENZE
BAULINIE

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

GA HAUPTFIRSTRICHTUNG
GARAGE

BESTANDSANGABEN

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUFGEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISS IN RNL-PALZ.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
- Das zulässige zweite Vollgeschoß kann im Untergeschoß oder im Dachgeschoß liegen.
- Die Baulinie darf durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Loggien, Balkone etc. bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Garagen können, soweit nicht anders dargestellt, an geeigneter Stelle mit 5,0 m Abstand von der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- Sie sind grundsätzlich in direkter baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu errichten.
- Garagen sind grundsätzlich mit geneigten Dächern (mind. 15 Grad) zu versehen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

B) Gestalterische Festsetzungen

- Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer von 24 Grad - 40 Grad Dachneigung. Bei Doppelhäusern gilt die max. Festsetzung. Hiervon kann abgewichen werden, wenn dies einheitlich innerhalb der Gruppe geschieht.
- Die Traufhöhe darf i.M. max. 4,75 m betragen. Sie wird gemessen von OK Straße bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis max. 1,5 m Breite zulässig. Auch mehrere Gauben zusammen dürfen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel darf die Höhe der Gaube nicht unterschreiten.
- Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem und nicht glasiertem Material einzudecken.
- Sockel dürfen eine Höhe von i.M. 1,0 m über OK Straße nicht überschreiten (Meßpunkt OK EG).

C) Außenanlagen

- Zäune sind als Maschendrahtzäune und Holzflechtzäune zugelassen:
a) an öffentlichen Wegen
1,8 m hoch; 1,0 - 1,5 m von der Grenze zurückversetzt und beidseitig bepflanzt; wenn auf der Grenze, dann bis 1,2 m hoch und einseitig oder punktuell bepflanzt.
b) zwischen Grundstücken auf der Grenze bis 1,2 m hoch; beidseitig bepflanzt.
- Sichtschutzwände sind nur an den im Plan angegebenen Stellen zulässig:
a) an öffentlichen Wegen
bis zu 2,0 m über GOK mit Anschluß an die Gebäude; bei Strecken über 8,0 m ist eine Auflockerung durch Materialwechsel oder Fluchtversatz vorzusehen; Abstand von der Grenze 1,0 m - 1,5 m.
Die Sichtschutzwand ist beidseitig zu bepflanzen.
b) darüber hinaus, zwischen Grundstücken auf der Grenze bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über OK Terrasse und einer max. Tiefe von 3,0 m; Material den Gebäudeaußenwänden angepaßt oder in Holz.
- Geländemodellierungen innerhalb von Grundstücken sind nur zur Anpassung an EG- und Straßenhöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mind. 1:1,5 auszugleichen.
- Innerhalb der Privatgrundstücke dürfen nur Bäume III. Ordnung gepflanzt werden.
Der Anteil der Koniferen darf unter den Gehölzen 20% nicht überschreiten.
Alle Vegetationsflächen sind ständig und dauerhaft zu unterhalten.
- Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.

D) Hinweise

- Im Bereich des Neubaubereiches ist mit Grundwasser (drücken des Wasser) zu rechnen.
- Zur Müllentsorgung der Gebäude "Steinerbaum" sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung an die Straße "Im Pöhlen" abzustellen.

Maßstab 1:1000

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 9 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23.
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 568), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 19003.
4. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBAO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), berichtigt (GVBl. 1987 S. 48), insbesondere die §§ 2, 6 bis 12.
6. Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch 1. LG zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70), insbesondere die §§ 3, 6 und 17.
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Art. 6 der 3. Verordnung zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 22.07.1988 (GVBl. S. 135), insbesondere die §§ 24 bis 27.
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Art. 2 des LG zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes und der Gemeindeordnung vom 22.07.1988 (GVBl. S. 135), insbesondere die §§ 24 bis 27.

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

den
Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umliegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BauGB erhoben.

den
Katasteramt

Der Stadt-Gemeinderat hat am gem. § 2 (1) BauGB die dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

den
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

den
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Der Stadt-/Gemeinderat hat am den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14. 12. 1973 und gem. § 10 BauGB einschl. der blau eingetragenen Änderungen als Satzung.

den
Stadt-/Gemeindeverwaltung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BauGB durch Verfügung von
Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung

Az.:
den
Im Auftrage:

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/Kreisverwaltung vom ist am gem. § 12 BauGB örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden
von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

den
Stadt-/Gemeindeverwaltung

VERFASSER:
STOLZ + PARTNER STADTPLANER ARCHITEKTEN
MAARSTRASSE 25-27 · 5500 TRIER · TEL. 0651/24026