

Anzeige-
Gehört zur Genehmigung-
verfügung
vom 25.04.96
Az: 6-62-610-13
Kreisverwaltung Trier - Saarburg
Bau-Oberamtsrat
1.4. *Chameroy*
(Ewernturay)

STADT SCHWEICH

BEBAUUNGSPLAN
„AM STEFAN-ANDRES-BRUNNEN,
1. ÄNDERUNG - 1. ERWEITERUNG“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Trier, im August 1995

Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Telefon 0651/16006
Telefax 0651/18949
(BP103001)

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
Landschaftsarchitekt BDLA
Frank Steines

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	1
1.2 Verfahren.....	1
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I - Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	2
2.1 Vorbemerkungen.....	2
2.2 Grundlagenermittlung.....	2
2.2.1 Sammlung der Planungsgrundlagen.....	2
2.2.1.1 Rechtliche Ausgangslage (zur Grünordnung).....	2
2.2.1.2 Abiotische Faktoren.....	2
2.2.1.2.1 Relief / Geländemorphologie.....	2
2.2.1.2.2 Wasserhaushalt.....	2
2.2.1.3 Biotische Faktoren.....	3
2.2.1.3.1 Reale Vegetation.....	3
2.2.1.3.2 Tierwelt.....	3
2.2.1.4 Landschaftsbild / Stadtbild / Erholung.....	4
2.2.2 Ökologisches Wirkungsgefüge.....	4
2.2.3 Schutzwürdigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastungen.....	4
2.2.4 Besondere Schutzbedürftigkeit von Flächen.....	5
2.3 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen.....	5
3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	6
4. Darlegung zur städtebaulichen Konzeption	6
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung	7
5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation....	7
6. Städtebauliche Abwägung gem. § 1(6) BauGB	10
7. Ver- und Entsorgung	10
8. Eigentumsverhältnisse	10
9. Kosten	10

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Stefan-Andres-Brunnen“, der neben einem Sonstigen Sondergebiet „Schulzentrum“ eine Mischbaufläche an der Bernhard-Becker-Straße vorsieht. Sich im Laufe der Bauausführung wandelnde Ansprüche bzgl. einer intensiveren Nutzung des Gebäudes für Arztpraxen sowie Wünsche nach Integration eines Lebensmittelgeschäftes führten zu einer formalen Unvereinbarkeit mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplanes. Aufgrund gestiegenen Stellplatzbedarfs sind insbesondere Anpassungen notwendig bzgl.

- Abgrenzung zwischen MI und SO
- Erhöhung der GRZ / GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten
- zulässige Nutzungen
- Verschiebung des Baufensters
- Festsetzung verbindlicher EG/UG-Höhen
- Tiefgarageneinfahrt
- Aufhebung der privaten Grünfläche
- Kompensation von Eingriffen in eine erhaltenswerte Hecke

1.2 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird ein Verfahren als vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bauleitplanes gem. § 13 BauGB angestrebt; eine erneute Offenlegung kann unterbleiben.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I - Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

2.1 Vorbemerkungen

Da es sich um eine Änderung / Ergänzung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, wird der landespflegerische Planungsbeitrag in verkürzter Form erbracht. Nachstehender Text bezieht sich primär auf die Änderungen / Ergänzungen gegenüber dem bestehenden Bauleitplan.

2.2 Grundlagenermittlung

2.2.1 Sammlung der Planungsgrundlagen

Die Sammlung der Planungsgrundlagen bezieht sich neben dem Naturhaushalt insbesondere auch auf die bestehende Rechtsposition durch den rechtskräftigen Bauleitplan.

2.2.1.1 Rechtliche Ausgangslage (zur Grünordnung)

Der rechtskräftige Bauleitplan schreibt am nördlichen Rand des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Schulzentrum“ eine mindestens 10 m breite Fläche mit Bindung für das Erhalten von Gehölzen vor. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1200 qm. Für die verbleibende Mischbaufläche von ca. 2.225 qm ergibt sich durch Festsetzung einer GRZ = 0,4 neben 890 qm Vollversiegelbarkeit zzgl. 445 qm Teiversiegelbarkeit durch Nebenanlagen eine Verpflichtung zum Anlegen von ca. 900 qm „Grünflächen“, von denen rd. 550 qm straßenseitig über die festgesetzte private Grünfläche lagegebunden sind.

2.2.1.2 Abiotische Faktoren

2.2.1.2.1 Relief / Geländemorphologie

Im Bereich der Nordgrenze des im Altbebauungsplan festgesetzten Gehölzstreifens befindet sich eine leichte Überwölbung des Ursprungsgeländes um ca. 1 m gegenüber Straßenniveau.

2.2.1.2.2 Wasserhaushalt

Der Grundwasserhaushalt korrespondiert mit dem Moselwasserspiegel; insbesondere ist durch kapillaren Aufstieg in Zeiten hoher Moselwasserstände eine Durchfeuchtung bis an die Geländeoberfläche feststellbar.

2.2.1.3 Biotische Faktoren

2.2.1.3.1 Reale Vegetation

Zum Zeitpunkt der Kontrollbegehung Anfang August 1995 war das Plangebiet bereits weitgehend bebaut bzw. Baustelle. An realer Vegetation existierte lediglich noch ein Großteil der im Altbebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Hecke. Diese Hecke stellt sich als Strauchhecke mit einzelnen durchgewachsenen Gehölzen dar, die die Mischbaufläche im Süden, Westen und Osten in einer Breite von i. M. 10 m umfaßt. Die Artenzusammensetzung spiegelt dabei den Charakter einer gepflanzten Hecke im Zuge der Schulumfeldgestaltung vor gut 20 Jahren wieder.

Nachstehende Arten konnten kartiert werden:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Hasel (*Corylus avellana*), +
 - Wildrose (*Rosa spec.*)
 - Apfel (*Malus spec.*), +
 - Heckenkirsche (*Lonicera pileata*)
 - Eibe (*Taxus baccata*), +
 - Stechpalme (*Ilex aquifolium*), +
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Anm.: + = Einzelexemplare

Das Erscheinungsbild der Hecke wird weitgehend vom Hartriegel, der in großer Artmächtigkeit vorkommt, und den eingestreuten Bäumen (Bergahorn, Hainbuche) geprägt.

Hartriegel und Heckenkirsche bilden teilweise dichtverzweigte Gebüschbereiche, die sich besonders an den lichtreicheren Außenrändern erstrecken. Eine Krautschicht fehlt. Im Westen, Osten und Süden findet die Hecke außerhalb des engeren Plangebietes eine Fortsetzung in Anpflanzungen mit vergleichbarer floristischer Zusammensetzung.

2.2.1.3.2 Tierwelt

Die Erfassung der Tierwelt beschränkte sich auf eine einmalige Ermittlung der in der Hecke und angrenzenden Bereichen vorkommenden Vogelarten. Der Nachweis der Arten erfolgte anhand der artspezifischen Gesänge / Rufe bzw. per Sichtbeobachtung. Nachfolgende Tabelle enthält die erfaßten Vogelarten mit einer kurzen Angabe ihrer Biotoppräferenz.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	Biotoppräferenz
Amsel	<i>Turdus merula</i>	pB	U
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	NG	U
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	NG	S
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	pB	FG, WR, S
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	pB	FG, S
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	pB	FG, WR
Elster	<i>Pica pica</i>	pB	FG, S

Abkürzungen: STATUS: pB = potentieller Brutvogel in der Hecke, NG = Nahrungsgast
 BIOTOPPRÄFERENZ: FG = Feldgehölz, S = Siedlungen, U = Ubiquist, WR = Waldrand

Alle gefundenen Arten sind regelmäßige Brutvögel im Regierungsbezirk Trier und zählen zu den häufigsten Vogelarten der Region. Seltene und besonders störanfällige Arten wurden nicht festgestellt. Fast alle im Gebiet festgestellten Vogelarten besiedeln bevorzugt Gebüsche, Gärten und/oder Waldränder und zeichnen sich durch eine große Anpassungsfähigkeit aus.

Mönchsgrasmücke, Grünfink, Stieglitz und Amsel sind regelmäßige Heckenbrüter, die vor allem die dichteren Stellen der Sträucher im unteren Bereich als Nistplatz bevorzugen. Elstern ziehen dagegen höhere Bäume zur Anlage ihres Nestes vor. Somit müssen alle vorgenannten Arten als potentielle Brutvögel für die Hecke gelten. Der Fund eines nicht mehr bewohnten Amselnests bestätigt zum Teil diese Annahme.

Blaumeise und Haussperling sind Höhlenbrüter; für diese Arten dürfte die Hecke jedoch eine wichtige Funktion als Nahrungsbiotop haben.

2.2.1.4 Landschaftsbild / Stadtbild / Erholung

Das Landschaftsbild / Stadtbild im Nahbereich des Plangebietes ist geprägt von dem Gegensatz typischer Ein- und Zweifamilienhausbebauung nördlich der Bernhard-Becker-Straße, die einer typische Stadtrandbebauung entspricht, und dem südlich angrenzenden Schulzentrum mit umfangreichen versiegelten Flächen im Inneren und einer breiten rahmenden Hecke zu den angrenzenden Straßen und Nutzungen. Die Hecken dienen dabei eher einer strengen optischen Abtrennung des Schulzentrums vom übrigen Siedlungsraum als einer auflockernden Gliederung des von versiegelten Flächen geprägten Stadtraums. Die Allee der Bernhard-Becker-Straße wirkt vermittelnd.

2.2.2 Ökologisches Wirkungsgefüge

Hecken und Gebüsche bieten als Lebensraum, Nahrungsgrundlage sowie Nistplatz und Überwinterungsquartier Teillebensraum für eine Vielzahl von Tierarten.

Insekten werden in besonderem Maße vom Blütenreichtum und der vielfältigen Phytostruktur der Hecken angelockt. Gerade im Siedlungsraum mit seiner Armut an natürlichen Biotopen übernehmen standortgemäße Hecken und Gebüsche wichtige Funktionen als Trittsteinbiotope und Refugialräume.

Die in Rede stehende Hecke ist Bestandteil eines relativ umfassenden Heckensystems rund um das Schulzentrum, das sich bis in die Stadtrandlage südlich der Schlimmführen fortsetzt.

2.2.3 Schutzwürdigkeit, Empfindlichkeit und Vorbelastungen

Arten- und Biotoppotential

Die Qualität des Biotoptyps „Hecke“ wird u.a. vom Vorhandensein dichtverzweigter Gebüschstrukturen bestimmt (z.B. Deckung und Brutplätze für Vögel). Besonders im zentralen Bereich der Hecke sind diese Strukturen infolge häufigen Eindringens (Nutzerdruck durch Schüler des angrenzenden Schulzentrums) stark beeinträchtigt oder fehlen. Zusätzliche Vorbelastungen ergeben sich durch Ablagerung von Müll und Gartenabfällen innerhalb der Hecke.

Einen gewissen Wert hat die Hecke dennoch für die lokale Avifauna, die hier nachweislich ein in Teilen geeignetes Terrain zum Nestbau und zur Nahrungsversorgung vorfindet.

Durch einseitige Rodung wird der ausgekahlte Innenbereich der Hecke offengelegt, die wertvolle dichtverzweigte Randzone wird einseitig zumindest kurzfristig vernichtet.

Wasser

Der Wasserhaushalt ist zumindest temporär grundwasserbestimmt. Gemessen an den über den Altbebauungsplan bereits sanktionierten Eingriffen ist keine abwägungsrelevante Empfindlichkeit / Schutzwürdigkeit herleitbar.

Klima / Luft

Die bekanntermaßen angespannte klimatische Situation im des Schweicher Talraums ist im Grundsatz empfindlich gegenüber weiteren Verschlechterungen. Kontext und Größe des Plangebietes lassen jedoch keine abwägungsrelevante Empfindlichkeit / Schutzwürdigkeit herleiten.

Boden

Boden besitzt wegen seiner vielfältigen Eigenschaften als Speicher, Filter, Puffer, Nährstofflieferant, Lebensraum, etc. grundsätzliche Schutzwürdigkeit und hohe Empfindlichkeit gegenüber einer potentiellen Vernichtung durch Versiegelung / Überbauung.

Landschaftsbild / Stadtbild

Das Landschaftsbild ist stark städtisch überprägt und deshalb bei Wahrung einer grundsätzlichen Stadtbildqualität gegenüber weiteren Veränderungen weitgehend unempfindlich.

2.2.4 Besondere Schutzbedürftigkeit von Flächen

Trotz des besonderen Wertes im städtebaulichen Kontext ist für die vorhandene Hecke keine Schutzbedürftigkeit im Sinn von § 17(2) Ziff. 1 b+c LPfIG RP herleitbar.

2.3 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen beziehen sich auf den Rechtsstatus des bestehenden Bauleitplans und die auf dessen Basis bereits genehmigten / errichteten baulichen Anlagen. Eine Orientierung an den Grundsätzen des §2 LPfIG RP ist somit nurmehr in relativiertem Umfang möglich.

- Erhalten der Hecke in festgesetztem Umfang
- Erhalten der Hecke als strauchdominierte Hecke (Deckungsfunktion, Nistplatz)
- Erhöhung der Artendiversität der Hecke durch Arten mit Blüten- und Fruchtdargebot als erweiterte Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel
- Abschirmen der Hecke gegen Störnutzungen
- Reduzierung voll- und teilversiegelbarer Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (Erhaltung von Boden)
- Überstellen von versiegelbaren Flächen mit Bäumen (Beschattung, stadtklimatische Effekte)
- Erhalten der Hecken als Stadtbildelement zur Abschirmung des Schulhofes nach außen

3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Aus Sicht des Trägers der Planungshoheit hat ein erweitertes Angebot zur medizinischen Versorgung in zentraler Lage sowie das ergänzende Angebot zur Lebensmittelgrundversorgung des täglichen Bedarfs mit daraus resultierendem erweitertem Stellplatzbedarf eindeutig Vorrang vor einer Hecke, die bereits deutlich durch Nutzerdruck belastet ist.

4. Darlegung zur städtebaulichen Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der bestehenden Bauleitplanung wird aufgenommen und lediglich ergänzt.

Das Gebäude dient der Unterbringung von bis zu 7 Praxen und erdgeschossigen Einzelhandelsnutzungen.

Der gegenüber der ursprünglichen Konzeption erhöhte Publikumsverkehr kann durch Anschluß an die Bernhard-Becker-Straße problemlos abgewickelt werden.

Die Fläche wird entsprechend der Nutzung als Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen.

Auf die Ausweisung einer trennenden Grünfläche zwischen vorhandenem Gehweg und Gebäude wird künftig verzichtet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO) nicht beeinträchtigt, da die nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche zählende Hecke ausgleichend wirkt.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation

Konzeptionelles:

Die Eingriffsminimierung erfolgte im konkreten Fall auf der Ebene der Freiflächengestaltungsplanung, in der unter Berücksichtigung notwendiger Stellplatzverpflichtungen der Eingriff in die randliche Heckenstruktur reduziert und ein schlüssiges Parkierungskonzept mit wasserdurchlässigen / begrünten Stellflächen und den versiegelten Flächen zugeordneten Baumstandorten entwickelt wurde. Die optimierte Freiflächengestaltungskonzeption bei vorrangigem Eingriff wurde dann nur in Festsetzungsinhalte umgeformt:

- Erhaltung der randlichen Hecke in reduzierter Form
- Verpflichtung zur Ergänzung der verbliebenen Heckenstruktur mit definierten Straucharten
- Überstellen der Stellplatzanlage mit Bäumen definierter Arten
- alternative Befestigung notwendiger Stellplatzflächen
- Anpassung der GRZ / GRZ-Überschreitungsmöglichkeit (=Versiegelungsmöglichkeit) an den faktischen objektbezogenen Bedarf

Wegen fehlender Aufwertungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld (der Schulhofbereich muß für einen anstehenden Erweiterungsbau und daran gebundene Kompensationsmaßnahmen offengehalten werden; Baumpflanzungen im Straßenbereich „Pöhlengärten“ sind bereits Inhalt bestehender Bauleitplanung), werden die Kompensationsmaßnahmen im erweiterten räumlich-funktionalen Zusammenhang nachgewiesen.

Arten- und Biotopschutz

Die rahmende Hecke wird in Teilbereichen in nahezu voller Breite erhalten. In den Abschnitten unvermeidbarer Reduzierungen wird ein neuer strauchdominierter Saum als eigentlich wertbestimmendes Element ausgebildet und durch die reduzierte Breite eine beeinträchtigende „Innennutzung“ künftig unterbunden. Die Attraktivität und Nutzbarkeit für die im Initialstadium vorgefundene Vogelwelt wird somit zumindestens mittelfristig wiederhergestellt.

Entstehende Kronenverluste durch notwendigen Abholzung baumartiger Gehölze der Hecke werden durch Solitärpflanzungen im Parkplatzbereich kompensiert.

Ebenso bleibt die grundsätzliche vernetzende Funktion im Rahmen der umfassenden Gehölzrahmung des Schulzentrums weitgehend erhalten.

Durch die nachgewiesenen externen Kompensationsmaßnahmen wird in Verbindung mit der anderweitig festgesetzten Randbepflanzung des Bebauungsplans „Schlimmfuhr“ eine insgesamt über 10 m breite Hecke aufgebaut. Diese Hecke wird am Eingriffsort gestörte Funktionen an anderer Stelle in verbesserter Form wiederherstellen (Zonierung, kein Nutzerdruck,...).

Wasser

Der Wasserhaushalt ist bereits heute grundwasserbeeinflusst, so daß durch die Erhöhung zulässiger Versiegelungen bei wasserdurchlässiger Gestaltung der Stellplätze keine grundsätzlichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu befürchten sind. Ebenso entstehen gegenüber der Situation des Altbebauungsplans keine zusätzlichen Belastungen der Vorflut.

Naturerleben und Erholung

Die Eingriffsflächen waren auch in der Vergangenheit einer aktiven Erholung nicht zugänglich. Für die Abschirmung des Schulhofes treten keine relevanten Veränderungen ein, die Reduzierung der Heckenstruktur zu den rahmenden Weganbindungen stellt zumindest mittelfristig keine Schmälerung des Erlebniswertes dar. Das Motiv der Trennung von Baufläche und Gehweg entlang der Bernhard-Becker-Straße wird gegenüber dem Altbebauungsplan zwar aufgegeben, führt in Verbindung mit der erweiterten Verpflichtung zur Anpflanzung großkroniger Bäume jedoch zu keiner Verschlechterung der Stadtbildsituation.

Klima / Luft

Die Reduzierung klimawirksamer Heckenfläche wird durch die präzisierte Verpflichtung zur Überstellung der übrigen Grundstücksanteile mit Bäumen kompensiert. Eine Verschlechterung der Luftqualität bzw. der stadtklimatischen Situation ist durch die intensivere Grundstücksausnutzung nicht zu befürchten.

Boden

Neben dem Arten- und Biotoppotential ist insbesondere das Bodenpotential von der Mischgebietsausweitung und Erhöhung der grundstücksbezogenen Ausnutzungsziffern betroffen. Der formale zusätzliche Bodenverlust errechnet sich wie folgt:

alles in qm	alte Rechtsposition	neue (erforderliche) Rechtsposition	Differenz	Ausgleichsbedarf
bezogen auf MI - Fläche und Hecke				
Gesamtfläche, davon Hecke	3.420 1.195	3.420 805	- 390	~ + 400
Bruttobaufäche, hiervon private Grünfläche	2.225 (555)	2.615 /		
maßgebliche Baufläche	2.225	2.615		
	GRZ = 0,4 890 vollvers. 445 teilvers. 890 „grün“	GRZ = 0,65 (0,95) 1700 vollvers. 785 teilvers. 130 „grün“	+ 810 vollvers. + 340 teilvers. - 760 „grün“	~ + 800 ~ + 170 ~ + 760

Kompensationsbedarf:	für Versiegelung:	~ + 800
	für Teilversiegelung:	~ + 170
	für Heckenverlust:	~ + 400
	für Reduzierung d. Grünflächenanteile:	~ + 760
		<u>+ 2.130 qm</u>

Dem gegenüber stehen ersatzweise biotopentwickelnde Maßnahmen im Umfang von ca. 500 qm. Es verbleibt somit ein rechnerisches Defizit von 1630 qm für biotopentwickelnde Maßnahmen im Stadtbereich (!)

6. Städtebauliche Abwägung gem. § 1(6) BauGB

Der Träger der Planungshoheit räumt der intensiveren Grundstücksausnutzung Vorrang vor den landespflegerischen Belangen, insbesondere einer Erhaltung der randlichen Heckenstruktur in vollem Umfang, ein. Durch Optimierung der Grundstücksausnutzung entstehen gem. landespflegerischem Planungsbeitrag keine gravierenden Einbußen der spezifischen ökologischen Wertigkeit des Plangebietes. Der Wert der neuen - verschmälerten- Hecke wird aufgrund geringerer Störbarkeit im Inneren und Neuaufbau der strauchdominierten Randzonen zumindestens mittelfristig wiederherstellbar sein. Zur Kompensation der vorübergehenden Beeinträchtigung sowie zur Teilkompensation der Eingriffe durch Erhöhung der Versiegelungsrate wird an anderer Stelle - jedoch im erweiterten funktionalen Zusammenhang - eine breite Heckenstruktur neu initiiert. Der Umfang entspricht etwas mehr als dem flächenmäßigen Heckenverlust am Eingriffsort. Da in einem früheren Bauschein (1691/93) bereits eine Grundstücksausnutzung jenseits der formal festgesetzten GRZ (-Überschreitung) positiv beschieden wurde, betrachtet der Planungsträger den Eingriff nach Diskussion und Abwägung hiermit als hinreichend kompensiert.

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind durch Anschluß an das vorhandene Netz in der Bernhard-Becker-Straße gewährleistet.

8. Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Die MI-Fläche wird durch Teilvermessung auf die künftigen Eigentümer übertragen.

9. Kosten

Da es sich bei der überplanten Fläche um ein voll erschlossenes Grundstück handelt, entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die Kosten zum Anschluß an die vorhandene Ver- und Versorgungsstruktur gehen zu Lasten des künftigen Eigentümers. Eine Kostenbeteiligung der Stadt Schweich ist nicht vorgesehen.

STADT SCHWEICH

**BEBAUUNGSPLAN
„AM STEFAN-ANDRES-BRUNNEN, 1. ÄND. - 1. ERW.“**

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

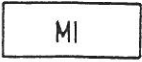
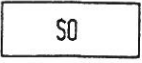
Trier, im August 1995

Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Telefon 0651/16006
Telefax 0651/18949
(BP103002)


Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
Landschaftsarchitekt BDLA

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


1. Art der baulichen Nutzung

-  Mischgebiet gem. Text
-  Sonstiges Sondergebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

-  Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- o.65 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (o.95) Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß gem. Text

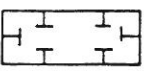

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze



6. Verkehrsflächen

-  öffentliche Verkehrsfläche, befestigt
-  öffentlicher Gehweg

13. Planungen

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Text
-  Festsetzung für das Erhalten von Gehölzen

15. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Hinweise durch Planzeichen

- 129.00 vorhandene Geländehöhe
- 128.00 Höhengichtlinie Ursprungsgelände
- EG 128.60 empfohlene EG-Höhe
- UG 126.00 empfohlene UG-Höhe