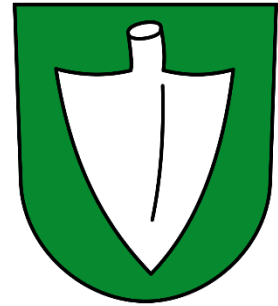


Stadt Schweich



Bebauungsplan

„Handwerkerhof“

10. Änderung

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

09. September 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

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
1.5.	Verkehrsflächen	5
1.6.	Öffentliche Grünflächen	5
1.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.8.	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
1.9.	Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen	6
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1.	Fassadengestaltung	7
2.2.	Dachgestaltung	7
2.3.	Staffelgeschosse	7
2.4.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	7
2.5.	Stellplätze	8
3.	Hinweise	9
3.1.	Stellung der baulichen Anlagen	9
3.2.	Baugrund	9
3.3.	Artenschutz	9
3.4.	Radon	9
3.5.	Schutz vor Starkregenereignissen	10
3.6.	Altlasten	10
3.7.	Technische Anlagen	11
3.8.	Archäologie / Denkmalschutz	11
3.9.	Infrastruktur	12

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- (3) Gartenbaubetriebe,
- (4) Tankstellen
- (5) Vergnügungsstätten.

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

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 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 0,25 überschritten werden.

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

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

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

Die Höhe des maximal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodens wird mit 1,00 m über der fertig ausgebauten Straßenmitte festgesetzt, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Baugrundstück und erschließender Straße in Gebäudemitte. Die Höhe ist durch Interpolation zu ermitteln. *[Referenzhöhen aus bestehenden Kanaldeckeln sind in der Planzeichnung eingetragen]*

	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	TH	FH
WA	0,6	II	7,50 m	11,00 m
MI	0,6	II	7,50 m	11,00 m

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und durch technische Aufbauten um bis zu 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von maximal 1,50 m überschreiten.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zu der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Entlang der innerhalb des MI befindlichen Grundstücksgrenzen dürfen Carports und Garagen grenzständig errichtet werden; dabei dürfen Sie die gesamte Länge der Grundstücksgrenze ausnutzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist 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. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 gem. DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltemulden, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Ableitungssysteme abgegeben.

1.8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Grünfläche

In der im Plangebiet festgesetzten Grünfläche ist die vorhandene Baumreihe aus 5 Bäumen zu erhalten und weiter dauerhaft, unter Beachtung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit, zu entwickeln. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Private Grundstücke

Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, zzgl. 1 Baum/Obstbaum je angefangene 300 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/ Sorten befindet sich im Anhang. Stellplätze sind mit je 1 Baum / 5 Stellplätze in direkter Zuordnung zu begrünen. Die in Satz 1 festgesetzten Baum-Pflanzgebote werden darauf angerechnet.

1.9. Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Textlich festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

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.

Nicht zulässig ist die Errichtung von Blockhäusern. Aufgesetztes oder verblendetes Fachwerk und Fassadenverkleidungen aus keramischen Werkstoffen 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. Die Flächen, die für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden, sind von der Pflicht zur Dachbegrünung befreit.

2.3. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig, wenn sie vollständig gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sind. Hiervon ausgenommen sind Erschließungskerne.

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 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 (Stein- / Schottergärten) ist nicht zulässig.

2.5. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

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. Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:

- Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen über 2.700 K,
- abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
- Bewegungsmelder.

Bei der Errichtung von Gebäuden sollten große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden vermieden werden.

3.4. Radon

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential (31,8) bzw. Radonkonzentration (30,8 kBq/m³) zu erwarten sind. Diesbezügliche Messungen wurden auf Planungsebene nicht durchgeführt.

Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten oder eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

3.5. Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser, insbesondere aus dem Außengebiet,
- Errichtung der OK Bodenplatte mind. 0,50 m über der Straßenhöhe
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

3.6. Altlasten

[1] Im Bereich des Bebauungsplans ist die Altablagerung „In der Treilen Acht“, Reg. Nr. 235 06 125 -0209 betroffen. Nähere Angaben können aufgrund fehlender Akten nicht gemacht werden. Vermutlich wurden hier Bauschutt und Erdaushub deponiert. Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt. Untersuchungen durch ein Fachbüro zur Gefährdungsabschätzung werden empfohlen, insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche/visuelle Auffälligkeiten im Untergrund) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier unverzüglich zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sowie weitere Bauabfälle sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden gefährlichen Abfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM) zur Entsorgung anzudienen. Dies betrifft z.B. Böden und Bauschutt deren Schadstoffkonzentrationen die Zuordnungswerte Z 2 (im Feststoff, z.B. für den Parameter PAK: 30 mg/kg TS) der Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen“ (TR Boden, Stand November 2004) übersteigen.

- [2] Die Errichtung von Erdwärmesonden im Bereich der Altablagerung ist unzulässig.
- [3] 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).

3.7. 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

3.8. Archäologie / Denkmalschutz

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

3.9. Infrastruktur

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 „Handwerkerhof“, 10. Änderung 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)
