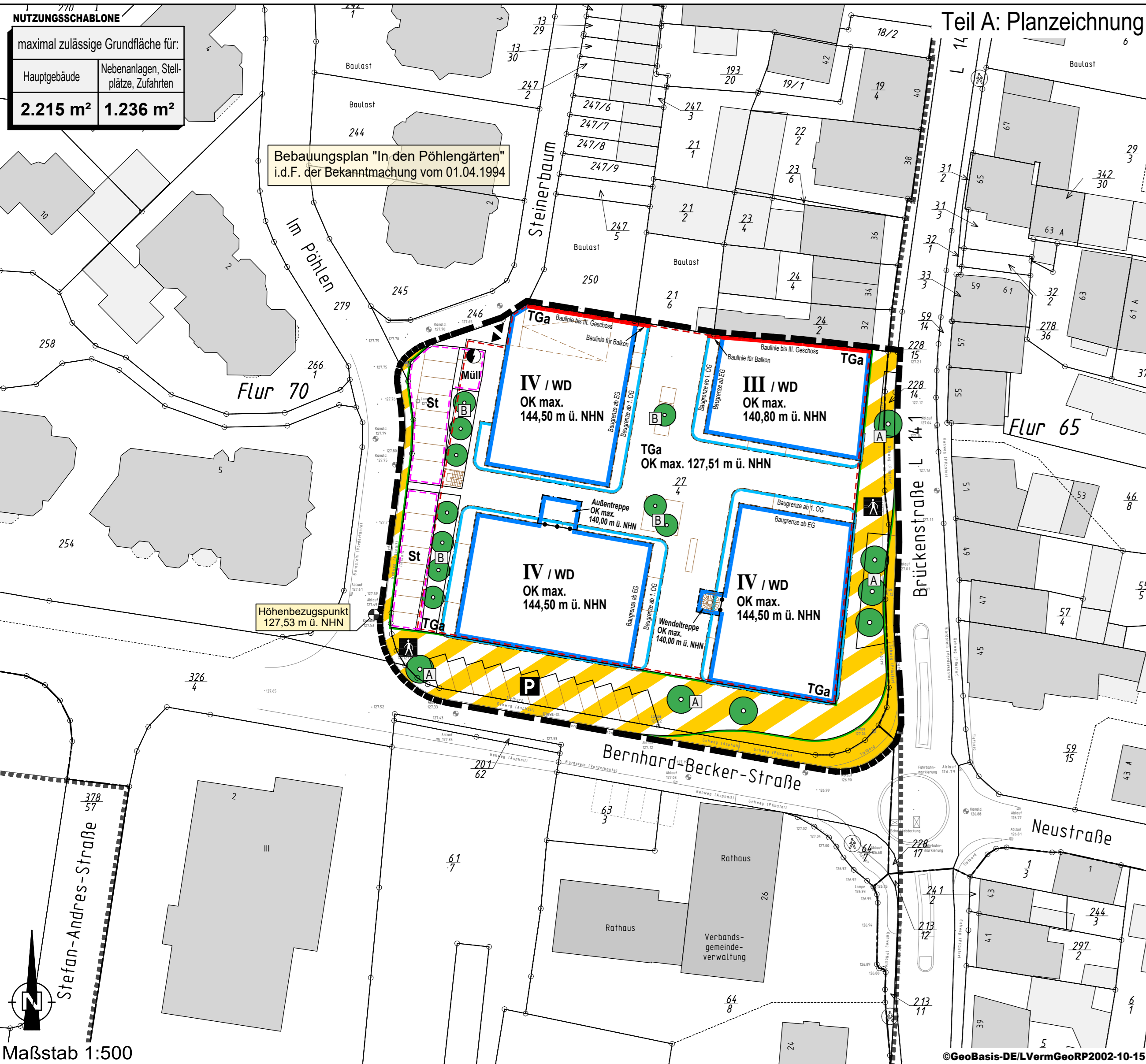


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Schweich

## "Neue Mitte" Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße - 1. Änderung



### Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
z.B. IIII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NHN (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze (Hauptgebäude)
- Baugrenze (Balkone)

Verkehrsräume (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Parkplätze (P)  
Zweckbestimmung: Fußweg (Fußweg-Symbol)  
Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrt-Symbol)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Kennbuchstabe gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze (St)
- Tiefgarage (TGa)
- Versorgungsanlage (Trafostation)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO  
WD nur Walmdächer zulässig

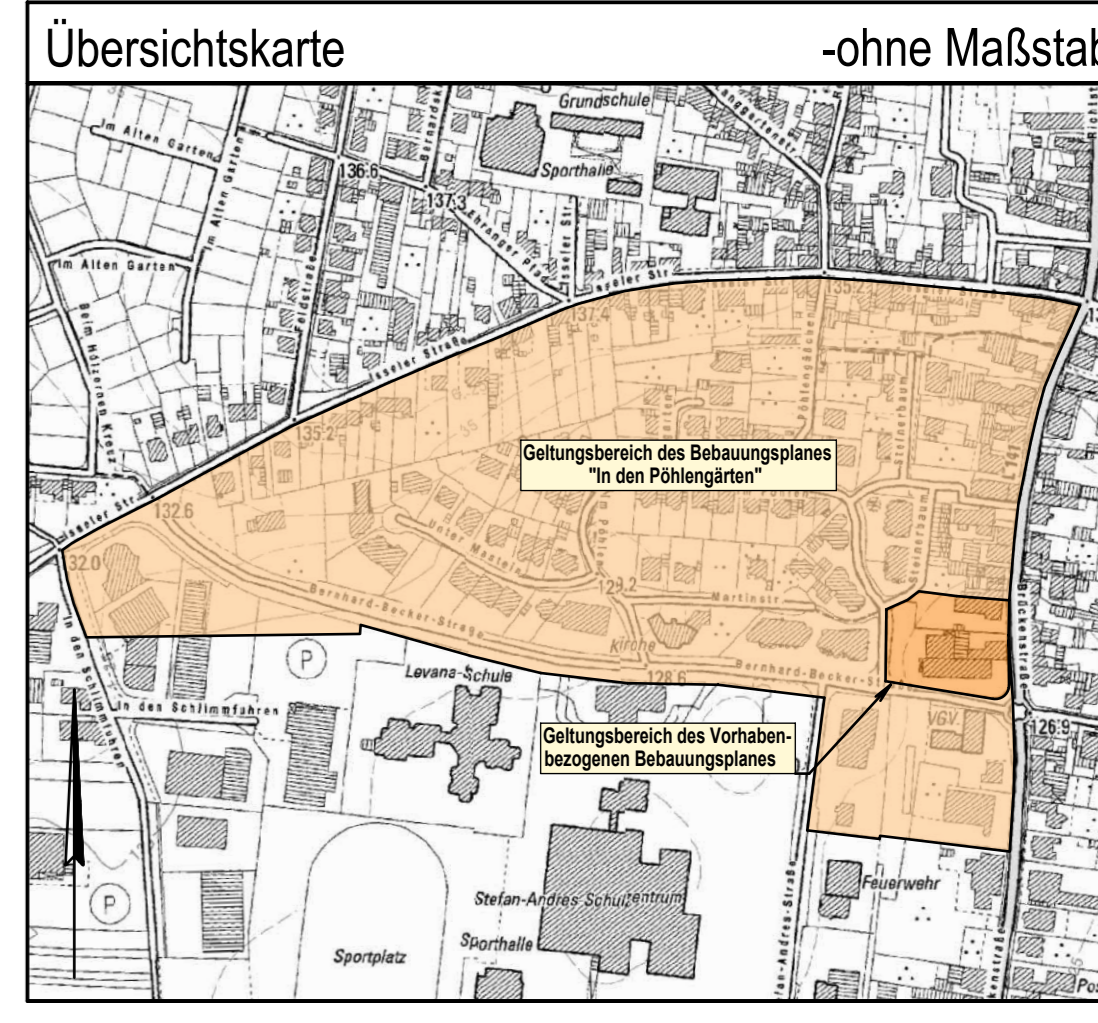
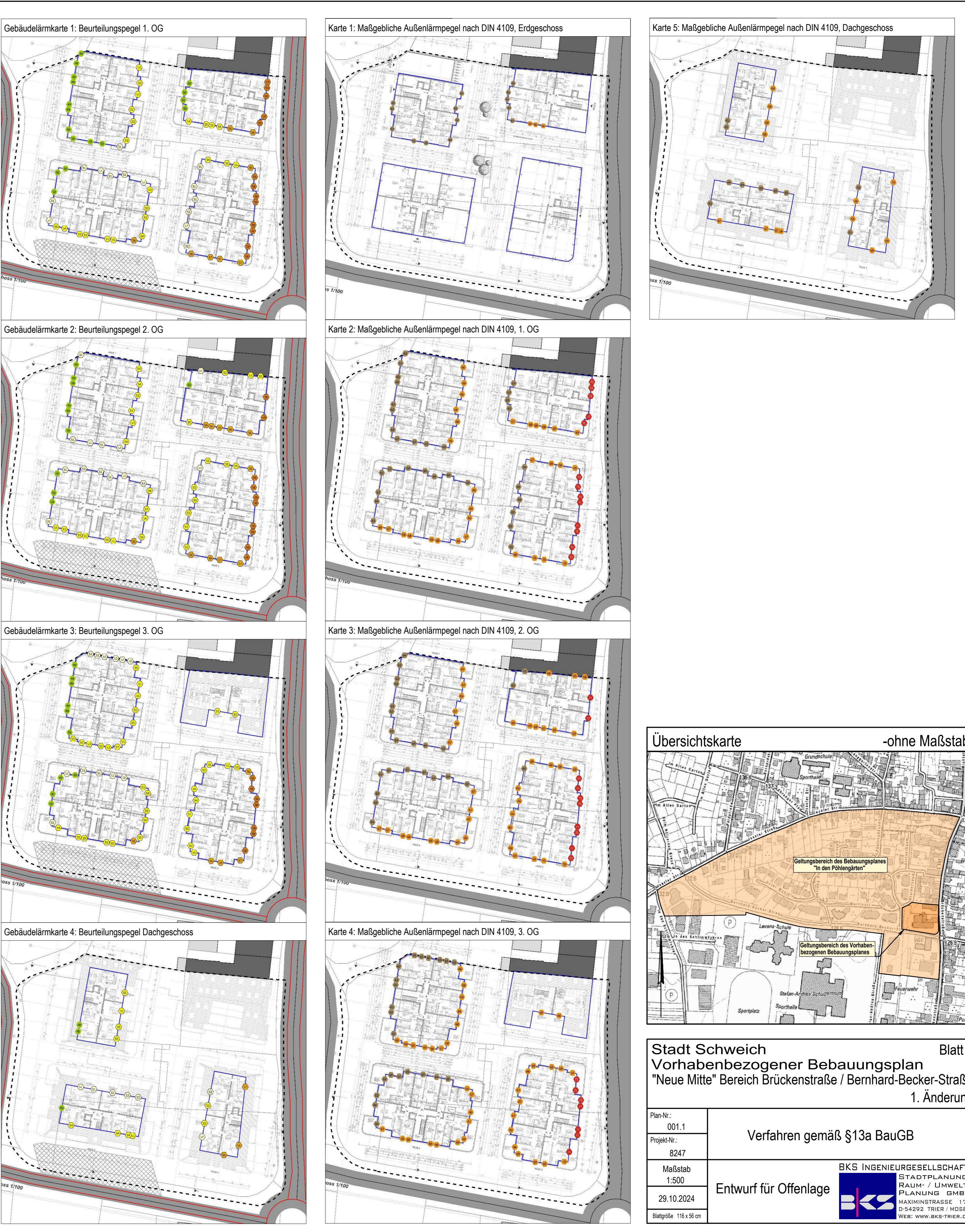
Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "In den Pöhlengärten" i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.04.1994
- Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

### Teil B: Textfestsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der BauVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)**
  - Zulässigkeit von Bauvorhaben**  
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind und deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 20 BauNVO)**
    - 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.
    - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): gemäß Planeintrag.
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planzeichen mit dem Kennbuchstaben „A“ parallel zur Brückenstraße festzusetzen 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 vorgeschriebenen 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 vorgeschriebenen 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.
- 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.
- 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 Gleditsie domienos - Gleditsia 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.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 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.
  - 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 Gebäudeärmekarten 1 - 4) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlüftung - 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.
- Dachgestaltung**  
Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig.



<p><b>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)</li> <li>- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)</li> <li>- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</li> <li>- Es gilt die Landesbauverordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 07.12.2022 (GVBl. I S. 403)</li> <li>- Es gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I S. 280)</li> <li>- Es gilt das Landessollgesetz (LSollG) vom 22.11.2023 (GVBl. I S. 367)</li> </ul> <p>Hinichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Sitzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesabgleichs oder des Bauabgleichs treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Sitzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich an der römischen Weinstraße, Brückenstraße 26, 54338 Schweich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: August 2024</p>	<p>Die Durchführung der 1. Änderung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p>
<p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>				
Schweich, den Der Stadtbürgermeister	Schweich, den Der Stadtbürgermeister	Schweich, den Der Stadtbürgermeister	Schweich, den Der Stadtbürgermeister	Schweich, den Der Stadtbürgermeister	Schweich, den Der Stadtbürgermeister

Stadt Schweich  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Neue Mitte" Bereich Brückenstraße / Bernhard-Becker-Straße  
1. Änderung

Blatt 1

Plan-Nr.: 001.1  
Projekt-Nr.: 8247  
Maßstab: 1:500  
29.10.2024

Verfahren gemäß §13a BauGB

Entwurf für Offenlage

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT  
STADTPLANUNG  
RAUM- / UMWELT-  
PLANUNG GMBH  
MAXIMINSTRASSE 178  
D-54292 TRIER / MOBEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE