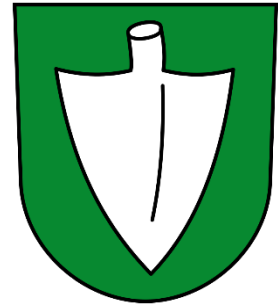


Stadt Schweich



Bebauungsplan

„In den Pöhlengärten“,

9. Änderung

Textliche Festsetzungen

Entwurf

06. November 2025

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.	Geltungsbereich	3
1.2.	Art der baulichen Nutzung	3
1.3.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1.	Dachgestaltung	6
2.2.	Staffelgeschosse	6
2.3.	Stellplätze	6
2.4.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	7
3.	Nachrichtliche Übernahme	7
3.1.	Überschwemmungsgebiet	7
4.	Hinweise	7
4.1.	Baugrund	7
4.2.	Schutz vor Starkregenereignissen	8
4.3.	Hochwasserschutz	8
4.4.	Bodenschutz	8
4.5.	Abfall / Altlasten	8
4.6.	Ressourcenschutz	9
4.7.	Gesundheitsschutz	9
4.8.	Immissionsschutz	9
4.9.	Denkmalschutz	10

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2. 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. 6 BauNVO.

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 für 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.

1.3. 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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 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 Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal III festgesetzt.

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

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, der mit maximal 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt wird (siehe Höhenpunkt „Brückenstraße“ gemäß Planeintrag).

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 Festsetzung erfolgt gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das Obermaß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe. Die Festsetzung erfolgt gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

GRZ	Zahl der Vollgeschosse	TH	FH
0,8	III	11,00 m	14,00 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.

1.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine Offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und unterirdische Garagengeschosse sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung

Alle Dächer auf Haupt- und Nebenanlagen sind flächig und mindestens extensiv (Substratstärke ca. 6-10 cm) mit einer Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die genutzt werden für Anlagen zur Warmwasserbereitung, Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Dachfenster, o.ä..

Module zur Nutzung solarer Energie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Bodenschutz

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Briefkastenanlage, Terrassen, o.ä.) dies erfordert und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Gehölzrodung

Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar des nachfolgenden Jahres. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

Artenschutz

Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen bzw. vor Abriss oder Umbau von Gebäudeteilen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob besetzte Vogelnester oder sonstige geschützte Tierarten vorkommen. Werden Sommerquartiere, winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.7. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einfriedung Laubhecke

Einfriedungen in Form von Hecken sind nur als standortgerechte Laubgehölz Anpflanzungen zulässig. Dafür können verwendet werden:

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)

Baumpflanzungen

Je angefangenen 300 m² vollversiegelter Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und auf Dauer seines natürlichen Lebenszyklus zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen. Als Arten für die Gehölzpflanzungen können verwendet werden:

Acer campestre (Feldahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dachgestaltung

Für nicht begrünte Dachflächen geneigter Dächer dürfen für die Eindeckung keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer und Zink als Dacheindeckung sind nicht zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

2.2. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig.

2.3. Stellplätze

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist bis zu einer Wohnfläche von 45 m² ein Stellplatz, bei einer Wohnfläche von über 45 m² sind zwei Stellplätze nachzuweisen (vgl. Stellplatzsatzung der Stadt Schweich vom 22. November 2012).

2.4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft 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) ist nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1. 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. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN18915 und DIN19431 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

Die Baugrunduntersuchungen sind gemäß GeoIDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) mitzuteilen.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeoIDG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz befinden sich auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faqgeoldg.html>.

4.2. Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden als Auswirkung von Starkregenereignissen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung hingewiesen.

4.3. Hochwasserschutz

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

Die Verbandsgemeinde Schweich hat ein „Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Verbandsgemeinde Schweich - Vorsorgekonzept für die Stadt Schweich“ erarbeiten lassen. Hierbei wurden Maßnahmenkonzepte entwickelt, die zur Vorsorge vor Hochwasser und Überschwemmungen durch Starkregen dienen sollen. Auf dieses Maßnahmenkonzept wird verwiesen.

4.4. Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

4.5. Abfall / Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

4.6. Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteiche) und als Brauchwasser zu nutzen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll oder an die ggfs. vorhandenen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

4.7. Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential bzw. eine mittlere Radonkonzentration zu erwarten sind. Es liegt kein Vorsorgegebiet gemäß Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor. Es wird den Bauherr*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration 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

4.8. Immissionsschutz

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und

nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind. Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

4.9. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind Finder*in, Eigentümer*in des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter*in der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 9. Änderung des Bebauungsplans „In den Pöhlengärten“ 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)