

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Schweich; Teilgebiet „Gewerbegebiet am Bahnhof“ 5. Änderung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Unzulässige Nutzungen im Mischgebiet - MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe die unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Oberer Messpunkt

Der höchste Punkt der Attika (oberer Messpunkt) im zweiten Vollgeschoss darf die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Der höchste Punkt der Attika im Staffelgeschoss (oberer Messpunkt) als Nicht-Vollgeschoss darf die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

2 Unterer Messpunkt

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Trauf- und Firsthöhe ist die vorhandene Geländeoberkante im Änderungsbereich.

C) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig.

D) GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden sind mindestens 30 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

E) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREHN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“,

Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Daraus ergibt sich, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel nur für Werte $\geq 60 \text{ dB(A)}$ festzusetzen sind. Nachstehende Tabelle zeigt die Anforderung nach den im B-Plan vorgesehenen Raumnutzungen im 1 dB-Schritten:

| Lärmpegelbereich LPB | maßgeblicher Außenlärmpegel | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume |
|-------------------------|-----------------------------|---|--------------------|
| | dB(A) | $R'_{w,res}$ dB | $R'_{w,res}$ dB |
| III | 60 | 30 | 30 |
| | 61 | 31 | 30 |
| | 62 | 32 | 30 |
| | 63 | 33 | 30 |
| | 64 | 34 | 30 |

$R'_{w,res}$ = resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung + dgl.).
Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
Korrekturen K_{AL} nach DIN 4109-2:2018-01 sind zu beachten

Tab. 1: Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

F) MAßNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25a BauGB)

- 1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind zusätzlich zur Festsetzung unter Ziffer 1. fünf Einzelbäume gemäß Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ anzupflanzen.
- 2 Die durch Planzeichen umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf mind 50% ihrer Länge mit einer mindestens dreireihigen Strauchhecke gem. Liste B unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ zu bepflanzen.
- 3 Für notwendige Ansaaten in der privaten Grünfläche ist eine Mischung gemäß RSM 7 mit Kräutern zulässig.
- 4 Die Flächen von Fußwegen und Hauszuwegungen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- 5 Die Dachflächen sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

G) STAFFELGESCHOSSE

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens die Hälfte der Höhe des Staffelgeschosses zurückversetzt werden. Ausgenommen davon sind die Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsschächten.

H) STELLPLATZANZAHL

Für Wohneinheiten Geltungsbereich gelten folgende Mindestanforderungen für die Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße:

- 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 45 m² Wohnfläche,
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m² Wohnfläche.

Für sonstige zulässige Nutzungen im Geltungsbereich ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 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.

2 Pflanzliste

Pflanzliste A (Einzelbäume)

- Acer campestre, Feldahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Quercus petraea, Traubeneiche
- Quercus robur, Stieleiche
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Tilia cordata, Winterlinde
- Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Pflanzliste B (Strauchbepflanzung)

- Coryllus avellana, Haselnuss
- Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa canina, Hundsrose
- Rhamnus frangula, Faulbaum
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa, Roter Holunder
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Hinweise und Empfehlungen siehe Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Schweich, den

.....
Lars Rieger
- Stadtbürgermeister -

(Siegel)