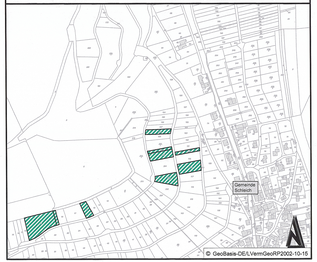
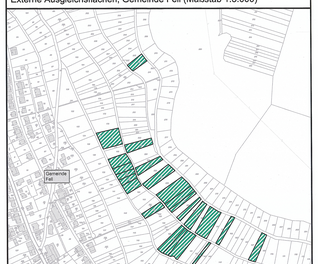
BEBAUUNGSPLAN "GEMEINBEDARFSGEBIET"
IN DER STADT SCHWEICH

Externe Ausgleichsflächen, Gemeinde Schleich (Maßstab 1:3.000)



Externe Ausgleichsflächen, Gemeinde Fell (Maßstab 1:3.000)



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung X	Geschosszahl	MI	II	SO Schulen	III
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl	0,6	1,2	0,8	1,2
Bauweise	Hausform	o	EH/DH/HG	a	–
Traufhöhe	max. FH/Höhe Höhe baulicher Anlagen	THmax= –	FHmax= 12,00m	THmax= –	FHmax= 15,00m
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude	–	0–40°	–	0–40°

Bezugshöhe gem. Planeintrag | Bezugshöhe gem. Planeintrag

Verfahrensvermerke

Die Stadt Schweich hat am 22.11.2012 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Bekanntmachung am 14.12.2012 hatte gemäß § 2 (1) BauGB die Öffentlichkeit vom 14.12.2012 bis 28.01.2013 die Gelegenheit zur Mitwirkung bei der Vorbereitung über die Planung zu informieren und zu äußern.

Mit Schreiben vom 20.11.2012 wurden gem. § 4 (1) BauGB die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden frühzeitig über die Planung informiert und zu Äußerungen aufgefordert.

Zudem hatten die Öffentlichkeit und die Behörden jeweils die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Am 05.09.2013 wurde dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB mit Bekanntmachung vom 01.08.2013 vom 10.08.2013 bis 09.07.2013 durchgeführt.

Vom 10.08.2013 bis 09.07.2013 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Eine erneute Offenlage wurde mit Bekanntmachung am 15.10.2013 in der Zeit vom 25.10.2013 bis 22.01.2014 durchgeführt.

Zudem hatten die Öffentlichkeit und die Behörden jeweils die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Die Stadt Schweich hat am 22.01.2014 gem. § 10 BauGB die Satzung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 14.12.2012 hatte gemäß § 2 (1) BauGB die Öffentlichkeit vom 14.12.2012 bis 28.01.2013 die Gelegenheit zur Mitwirkung bei der Vorbereitung über die Planung zu informieren und zu äußern.

Mit Schreiben vom 20.11.2012 wurden gem. § 4 (1) BauGB die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden frühzeitig über die Planung informiert und zu Äußerungen aufgefordert.

Zudem hatten die Öffentlichkeit und die Behörden jeweils die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Die Stadt Schweich hat am 22.01.2014 den Bebauungsplan gem. § 8 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz, vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Schweich, den 22.02.2014
(Bettina Dennenbarg)
Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung wurde nach Maßgabe des § 10 BauGB am 24.02.2014 eingeleitet.

Die Satzung ist am 24.02.2014 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht bei der Stadtverwaltung Schweich, Schloßstraße 28, 54338 Schweich, Verwaltungsgebäude II, Zimmer 07, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Schweich, den 05.03.2014
(Bettina Dennenbarg)
Bürgermeisterin

Die 25.09.2013 wurde dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB mit Bekanntmachung vom 01.08.2013 vom 10.08.2013 bis 09.07.2013 durchgeführt.

Vom 10.08.2013 bis 09.07.2013 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Eine erneute Offenlage wurde mit Bekanntmachung am 15.10.2013 in der Zeit vom 25.10.2013 bis 22.01.2014 durchgeführt.

Zudem hatten die Öffentlichkeit und die Behörden jeweils die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen des Stadtrates wird bei der Erstellung des jeweiligen vorgesehenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erneut beurkundet.

Schweich, den 24.02.2014
(Bettina Dennenbarg)
Bürgermeisterin

Die Ausfertigung unterschreibender Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 9 (1) 1 BauGB)

Ungrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 und (5) BauGB)

Bauverbotszone

Hohenlinien

Flächen für Externen Ausgleich in den Gemeinden Schleich und Fell

Bezugshöhe

Textliche Festsetzungen

1. Baugebietsspezifische Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 und § 9 Abs. 3 (1) BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet" (SO) gemäß § 9 BauNVO sowie Sonstige Sondergebiete "Schulen" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerksbetrieben, sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gewerbebetrieben und der Unterbringung von Gewerbebetrieben(Schulen).

In Bereich **MI (Mischgebiet)** dürfen nicht die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Ausnahmen):

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nicht Pflegeeinrichtungen, Heimen)

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (in Verb. mit Abs. 4) BauNVO, Ausnahmen gem. § 6 (2) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nicht Pflegeeinrichtungen, Heimen) sind nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Im Bereich **SO (Sonstiges Sondergebiet)** "Schulen" nicht sind die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind

- Einkaufszentren und alle darüberhinaus Han- und Sportanlagen
- Anlagen für Verwaltungen sowie Gesundheitswesen
- Von- und Einzelgaragenanlagen (Anlagen zur Bereitstellung des Oberflächenwassers, Anlagen für die Energieversorgung dort)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (1) u. (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Nutzungsplan (MI) und im Sonstiges(n) Sondergebiet(e) durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

	GRZ	GFZ	Zahl der baul. Vollgeschosse
MI	0,6	1,2	II
SO "Schulen"	0,8	1,2	III

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die eine Begrünung möglich ist, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % über Zweitmal hin zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Mischgebiet MI ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Sonstigesgebiet "Schulen" wird die abweichende Bauweise festgesetzt, somit dürfen Gebäude die Baulänge von 50 m überschreiten.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise		Hauptform
	offene		Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen
MI	o		
SO "Schulen"	a		–

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Grundbücher und nicht festgelegt.

1.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 19 und § 23 BauNVO)

Unterdrücke und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Anlage gemäß § 1 (Abs.3 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind im Bereich der Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme von Garagen, Tagesöffnungen, Garagenhof, Nebenbauten, Terrassen, Schwimmbäcken, Briefkastenanlagen und Einfriedungen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten, die in den Bereichen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bauliche Anlagen kommen der Bauverbotszone auf 15 und nicht zulässig außer die dieses dem Lärmschutz oder der Einsicht/Sichtung. Details sind mit dem LBM abzustimmen.

Garagen müssen eine Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 5,0 m, die Garagenzufahrten müssen mindestens zu Straße von 5,0 m einhalten.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Es wird eine innere Erschließungsstraße festgesetzt, die der inneren Erschließung dient. Zulässig sind Verkehrsflächen, Fußwege, Regenwasser und Trassenwärme.

1.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

Aktive Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf dem in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" ein Lärmschutzwall oder -wand oder eine Kombination/Kombination mit mindestens 3,00 m Höhe Bezug zur Straßenoberkante der K 39 zu errichten.

Im Ist sind bei Immissionen gleichfalls für die schutzbedürftigen Räume, die auf der N 39 orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse 2 gemäß DIN 4109 einzusetzen, mindestens der Klasse 2 gemäß DIN 4109 einzusetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform und -neigung, Dachdeckung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude im Mischgebiet und dem Sonstigesgebiet werden als Flachdächer sowie geringe Dächer von 0° bis 40° Dachneigung festgesetzt. Geringe Dachflächen sind mit Ausnahmen oder extensiveren mit Gebäuden Begrünt (Farbtöne RAL 7016 bis 7021 einzusetzen).

2.1.2 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zweigeschoss und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 0,5 m überschreiten.

Bei Gebäuden mit Bauflügelanlagen (wobei die zulässige Höhe bei Höhe mindestens 7,00 m und maximal 12,00 m) darf die Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, sofern die Gesamtlänge 15 m nicht überschreitet.

Bei der Errichtung eingeschossiger Flachdächer darf die zulässige Wandhöhe maximal 7,00 m über OK Gelände betragen.

Gebäudetyp	maximale Traufhöhe (TH_{max})	maximale Höhe baulicher Anlagen (FH)
		(FH = Firsthöhe)
SO "Schulen"	7,00 m	10,0 m

Bezugshöhe ist die Fahrbahnmitte der Straße gemessen vor dem Grundstücksmitte.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Dachlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, Dachneigung und Gestaltung zu errichten. Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der Trauflänge des Daches (vertikal gemessen) und die bei Traufhöhe (Schnittpunkt Aufsatz Firsthöhe mit Dachhaut) zu ermitteln.

Eine Abfolge dach bei Flachdächern die maximale Höhe baulicher Anlagen ist bis zu 0,5 m überschreiten.

2.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind ausschließlich nicht glänzende Materialien zulässig.

Für Fähnen zur Nutzung von solaren Strahlungsenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall zum Kunststoffe an den Fassaden zulässig.

*Für Dachmaterialien*sind ausschließlich nicht glänzende Materialien zulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Zugänge, Lagerflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten befestigt werden. Die Befestigung mit Rasenfugenpflaster, Betonsteinpflaster und ähnlich oder wasserdurchlässige Decken und Belägen ist zulässig. Die Grundstücksflächen sind nur auf eine Weise bepflanzen Grünanlagen und mit Sträuchern und Heilkräuter anlegen.

2.4 Böschungen, Einfassungsmauern, Abgrabungen

Wegen der topographischen Lage des Baugebietes sind schwere bedeutung der unteren Zufahrtsstraße. Die Gestaltung der Böschungen ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Es ist zu prüfen, ob die Gestaltung der Fahrbahnen einschließlich, Rückhalte und Gestaltungsmauer für Einzelbaumpflanzungen und Böschen in Grundstücken zu Gunsten, § 126 BauGB gilt entsprechend.

Böschungen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Eine gilt nicht für Anlagen zum Lärmschutz.

Stützmauern sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände zulässig. Ausnahmen sind zulässig.

2.5 Anbauverbot und Verbotszone
(§ 9 Abs. 1 Satz2)

Im Mischgebiet MI ist eine Außenterrasse und eine Satellitenanlage als Sonnenkollage zulässig (§ 80 Abs. 1 Satz 3 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.