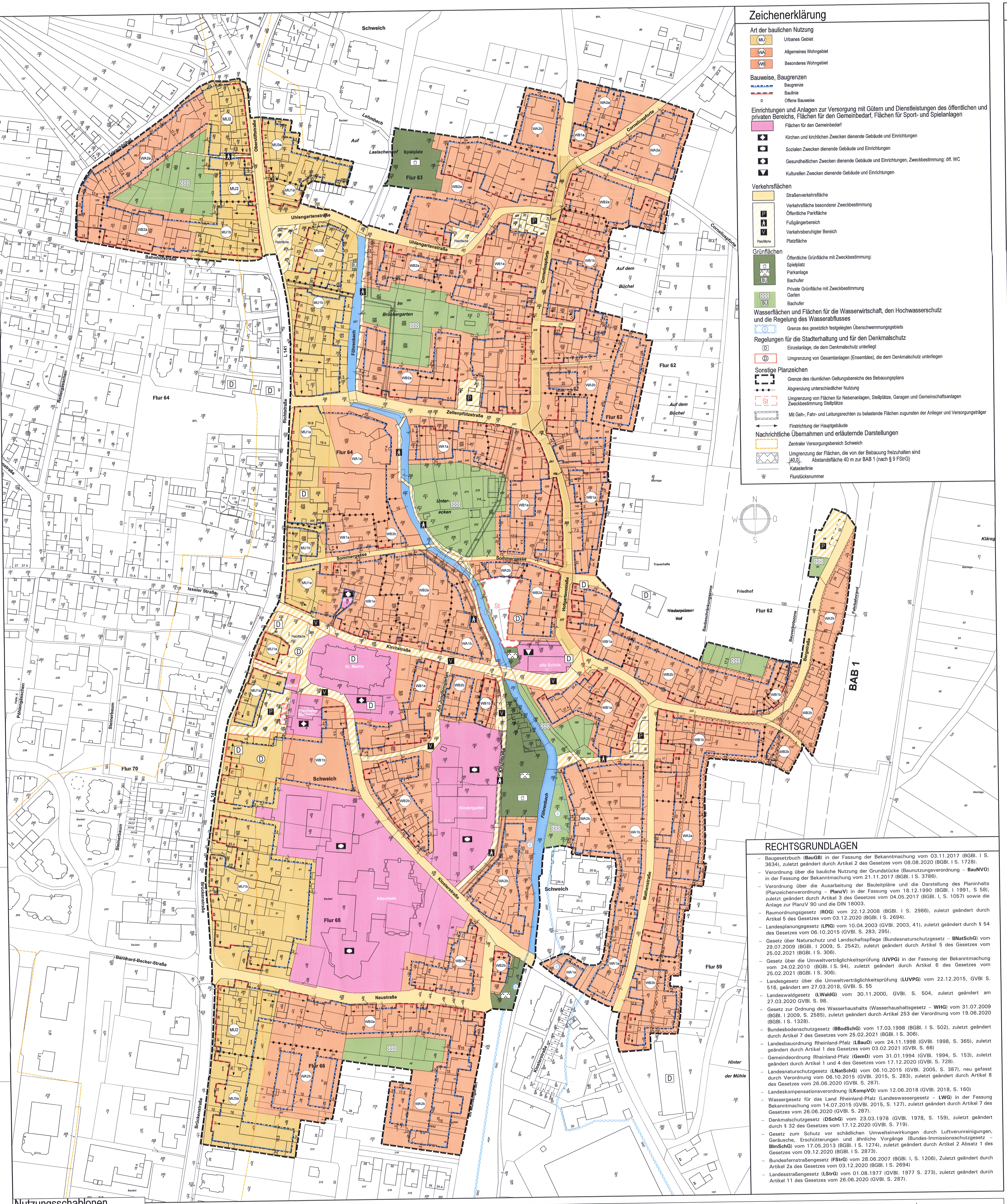


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- MU – Urbanes Gebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WB – Besonderes Wohngebiet

Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze
- Baulinie
- o – Offene Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung: öff. WC
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Platzfläche – Platzfläche

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
  - Spielplatz
  - Parkanlage
  - BU – Bachufer
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - Garten
  - BU – Bachufer

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü – Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- D – Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Firstrichtung der Hauptgebäude

Nachrichtliche Übernahmen und erläuternde Darstellungen
- Zentraler Versorgungsbereich Schweich
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 40,0 – Abstandsfläche 40 m zur BAB 1 (nach § 9 FStrG)
- Katasterlinie
- 181/36 – Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (**LPlG**) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse zwingend
MU1b	II
Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 1,6
Höhe baulicher Anlagen: TH= max. 8,0 m, FH= max.12,0 m	Bauweise: -

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse zwingend
MU2	II
Grundflächenzahl 0,6	Geschossflächenzahl 1,2
Höhe baulicher Anlagen: TH= max. 8,0 m, FH= max.11,0 m	Bauweise: -

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse zwingend
MU3a	II
Grundflächenzahl 0,5	Geschossflächenzahl 1,0
Höhe baulicher Anlagen: TH= max. 8,0 m, FH= max.12,0 m	Bauweise: -

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse zwingend
MU3b	II
Grundflächenzahl 0,5	Geschossflächenzahl 1,0
Höhe baulicher Anlagen: TH= max. 7,0 m, FH= max.11,0 m	Bauweise: -

Hinweise und Empfehlungen zu den Textfestsetzungen

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und 1997-2 - Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, Rheinisches Landesmuseum, Weimarer Allee 1, in Trier. Diese ist rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesmuseum-trier@gdke.rlp.de oder telefonisch 0651 - 9774-0.

Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Kulturdenkmälern ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sind Einzelfallentscheidungen, insbesondere bzgl. der Höhenentwicklung, zu treffen.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Stellplatzsatzung, Private Stellplätze, Stellplatznachweis

Die Zahl der Stellplätze auf privaten Wohngrundstücken wird durch die Satzung der Stadt Schweich über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 22. November 2012 auf privaten Wohngrundstücken der Stadt Schweich geregelt. Demnach ist für Wohngebäude folgende Verteilung vorgesehen:

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl Stellplätze (Stpl.) je Wohneinheit
	Wohngebäude	
1	Einfamilienhäuser, freistehend, als Doppelhaus oder als Reihenhaus	2,0 Stpl.
2	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsprechend der Wohnfläche	bis 45 m² - 1,0 Stpl. über 45 m² - 2,0 Stpl.

Gemäß § 47 (2) LBauO ist bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen kein Stellplatznachweis erforderlich, wenn Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstocken oder durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird und die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Niederschlagswasser

Das überschüssige Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen soll möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten/bewirtschaftet werden. Das anfallende überschüssige Regenwasser der neu hinzutretenden Baugrundstücke ist zunächst auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften, bevor es dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet werden kann. Die Anlieger des Föhrenbachs können im Rahmen des Gemeingebrauchs nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser nach den zu beachtenden Regeln des Landeswassergesetzes unmittelbar einleiten.

Lärmarmes Pflaster

Im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen sollen die Hinweise des Merkblattes für Lärmarme Pflasterbauweisen der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) beachtet werden.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Innerhalb der 40 m-Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 1, dürfen keine Hochbauten i.S.d. FStrG errichtet werden. Dazu zählen alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu werden auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gerechnet sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).

Sämtliche Bauvorhaben innerhalb der 100 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 1, bedürfen der Einzelgenehmigung/-zustimmung der Straßenbaubehörde der BAB nach § 9 FStrG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schweich hat am 27.09.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Alt-Schweich" beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Schweich, 29.04.2021

Stadtbürgermeister / Dienstsiegel

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB wurde am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht und zwischen dem 25.10.2019 und 29.11.2019 durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1.Halbsatz BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 20.11.2019. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.10.2019 eingeleitet und bis zum 20.11.2019 durchgeführt

Stadt Schweich, 29.04.2021

Stadtbürgermeister / Dienstsiegel

3. BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 07.12.2020 eingeleitet. Die Abgabefrist für die Stellungnahmen war der 08.01.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 03.02.2021 statt, die Bekanntmachung hierfür wurde am 11.12.2020 im Amtsblatt veröffentlicht.

Stadt Schweich, 29.04.2021

Stadtbürgermeister / Dienstsiegel

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schweich hat am 24.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Schweich, 29.04.2021

Stadtbürgermeister / Dienstsiegel

5. AUSFERTIGUNG

Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Rats der Stadt Schweich gemäß Satzungsbeschluss vom 24.03.2021 .

Stadt Schweich, 29.04.2021

Stadtbürgermeister / Dienstsiegel

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) wurde am 07.05.21 ortsüblich bekannt gemacht . Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Schweich, 07.05.2021

Stadtbürgermeister / Dienstsiegel

Textfestsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 4, 4a u. 6a BauNVO)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet mit fünf Ordnungsbereichen (MU1a, MU1b, MU2, MU3a und MU3b) gemäß § 6a BauNVO, ein Besonderes Wohngebiet mit vier Ordnungsbereichen (WB1a, WB1b, WB2a und WB2b) gemäß § 4a BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Ordnungsbereichen (WA1a, WA1b, WA2a und WA2b) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete (MU) (§ 6a (2) und (3) BauNVO)

Zulässig im Urbanen Gebiet sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4) bis (9) BauNVO
Im Urbanen Gebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 6a (3) S.1 Nr.1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet - WB) (§ 4a (2) und (3) BauNVO)

Zulässig im Besonderen Wohngebiet sind:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Besonderen Wohngebiet zugelassen werden:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO
Im Besonderen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sonstige Gewerbebetriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.
Im Besonderen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des §4 (2) Nr.2 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe §4 (3) Nr.2 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen allgemein zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4a (3) S.1 Nr. 1-3 BauNVO im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 (2) und (3) BauNVO)

Zulässig im Allgemeine Wohngebiet sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Allgemeine Wohngebiet zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) S.1 Nr.3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbaubetriebe, sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO) - Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

In dem Ordnungsbereich **MU1a** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von **0,8** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **2,4** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II-III als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.**

In dem Ordnungsbereich **MU1b** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von **0,8** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **1,6** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II zwingend** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **MU2, WB1a** und **WB1b** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von **0,6** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **1,2** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II zwingend** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **MU3a, MU3b, WB2a** und **WB2b** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von **0,5** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **1,0** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II zwingend** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **WA1a und WA1b** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von **0,4** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **0,8** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II zwingend** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen **WA2a und WA2b** sind eine **GRZ** (Grundflächenzahl) von **0,3** und eine **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **0,6** zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II als Höchstmaß** festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MU1a und MU1b darf gemäß § 19 (4) S.3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. In den übrigen Ordnungsbereichen gelten die Bestimmungen des § 19 (4) S.2 BauNVO.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl über 0,8 hinaus ist gemäß der landespflegerischen Festsetzung 3.1 zu kompensieren.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe **(TH)** sowie der maximal zulässigen Firsthöhe **(FH)** beschränkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe **(TH)** über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:

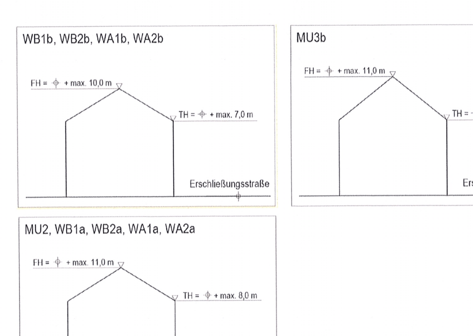
Ordnungsbereich MU1a:	max. 10,0 m
Ordnungsbereiche MU1b, MU2, MU3a, WB1a, WB2a, WA1a, WA2a:	max. 8,0 m
Ordnungsbereiche MU3b, WB1b, WB2b, WA1b, WA2b:	max. 7,0 m

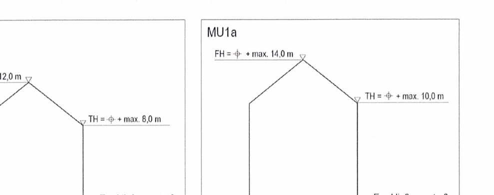
Die maximal zulässige Firsthöhe **(FH)** über Straßenniveau der Erschließungsstraße beträgt:

Ordnungsbereich MU1a:	max. 14,0 m
Ordnungsbereiche MU1b, MU3a:	max. 12,0 m
Ordnungsbereiche MU2, MU3b, WB1a, WB2a, WA1a, WA2a:	max. 11,0 m
Ordnungsbereiche WB1b, WB2b, WA1b, WA2b:	max. 10,0 m

Oberer Bezugspunkt: Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Straßenniveau (Gradiente) der nächstgelegenen Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion, bezogen auf die straßenseitige Mitte der Gebäudeaußenwand. Bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, ist das untere Bezugsniveau auf die topografisch tiefer gelegene Straße anzusetzen.





Skizze zur Höhe baulicher Anlagen (eigene Darstellung)

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 3.1 (gemäß PlanzV) abgegrenzten Bereiche wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Soweit in der Planzeichnung eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO) und Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind im Bebauungsplan durch **Baugrenzen** und **Baulinien** gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Zur Sicherung von Raumkanten sind **Baulinien** festgesetzt. Gebäude müssen auf der Baulinie errichtet werden. Gemäß § 23 (2) S.2 BauNVO dürfen einzelne untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Eingangszonen, usw. bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor- und zurücktreten. Die zulässige Gesamtlänge der von der Baulinie abweichenden Gebäudeteile ist auf ein Drittel der Gebäudeseite begrenzt.

Gemäß § 23 (3) S.2 BauNVO sind Vorsprünge einzelner untergeordneter Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Eingangszonen, usw. über die **Baugrenzen** hinaus bis zu 1,5 m zulässig. Die zulässige Gesamtlänge der von der Baugrenze abweichenden Gebäudeteile ist auf ein Drittel der Gebäudeseite begrenzt.

Entlang des Föhrenbachs ist in Fällen unbeabsichtigter Härte eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 (3) S. 3 BauNVO bis zu max. 1,5 m in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ausnahmsweise zulässig, wenn wasserrechtliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme gilt nur für solche Bereiche von privaten Grundstücken, in denen eine Baugrenze im 10 m Abstand zum Föhrenbach festgesetzt ist. Eine unbeabsichtigte Härte entsteht, wenn Grundstücke durch Baugrenzen (10 m Abstandslinie) derart beschränkt werden, dass die Errichtung von Neubauten nicht in einer wirtschaftlichen Bauweise (rechtwinklige Gebäudegrundrisse) realisierbar ist.

Auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie bspw. Mülltonnenbehälter, Fahrradboxen, Geräteschuppen, Gartenhäuser, usw. allgemein zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Gartenhäuser sind nur auf den von der Straßenseite abgewandten Grundstücksflächen zulässig und auf ein Gesamtvolumen von maximal 50 m³ je Grundstück begrenzt.

Garagen sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Voraussetzung dafür ist die Platzierung von Garagen in den, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen, seitlichen Abstandsflächen der jeweiligen Gebäude.

In den Ordnungsbereichen MU1a, MU1b, MU2, MU3a und MU3b sind überdachte Stellplätze und Garagen auf den Straßen zugewandten Grundstücksseiten nicht zulässig. In Gebäudehüllen integrierte Garagen sind zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

Innerhalb der in der Planurkunde mit dem Planzeichen 15.8 PlanZV zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.

Innerhalb der in der Planurkunde mit dem Planzeichen 15.8 PlanZV zeichnerisch festgesetzten Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können.

1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

In den Ordnungsbereichen MU1a und MU1b sind höchstens sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den Ordnungsbereichen MU2, MU3a, MU3b, WB1a, WB1b, WB2a, WB2b, WA1a und WA1b sind höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit wird auf maximal 2 begrenzt.

In den Ordnungsbereichen WA2a und WA2b sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird auf den Flurstücken 165/2, 166/3 und 166/4 (Flur 64) ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird auf dem Flurstück 147/13 (Flur 65) ein Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der Liegenschaft Kirchstraße 15 festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird auf dem Flurstück 136/22 (Flur 62) ein Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der Liegenschaften Hofgartenstraße 19, 19a, 21 und 23 festgesetzt.

Zur Sicherung der Kanaltrasse der Sammler wird gemäß Planzeichnung auf den privaten Flurstücken 261/13, 336/2, 139/2, 341/277, 344/277, 347/259, 260, 348/259, 355/259, 259/1, 349/259, 354/259, 350/259, 351/259 (Flur 64) im Bereich zwischen Richtstraße, Zellenpfützstraße und Uhlengartenstraße, auf den privaten Flurstücken 185/1, 184/3, 183/8, 183/2, 183/7, 181/7, 181/5, 244/2, 243, 242/2, 242/1, 245, 246, 217, 373/218, 220/1, 222, 224/1, 223, 207/4 (Flur 64 + 62) im Bereich zwischen Sommergasse, Zellenpfützstraße und Kirchstraße und auf den privaten Flurstücken 135/5, 142/6, 151/9, 155/11, 147/11, 147/10, 147/3, 147/4, 101/6 (Flur 65) zwischen Kirchstraße und Klosterstraße ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Zur Sicherung der Trasse des Regenwasserkanals im Bereich der Kirchstraße wird auf den privaten Flurstücken 160/2 und 160/3 (Flur 65) ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Im Bereich Corneliuspforte - Flurstücke 18/1, 20, 232/21, 24/1, 225/30, 224/30, 210/29, 38 (Flur 62) - und im Bereich Hofgartenstraße - Flurstücke 238, 237/1, 234/1, 233, 374/219, 231/1, 220/1, 230, 224/1, 229/1 (Flur 64) - wird auf den genannten privaten Flurstücken ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zur Sicherung der Kanaltrasse der Sammelhausanschlüsse der festgesetzt.

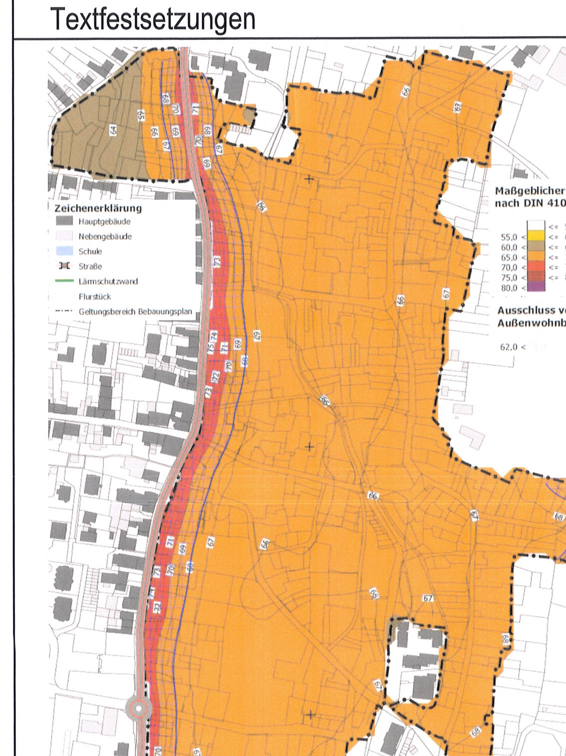
1.8 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Im Bebauungsplan werden folgende Immissionsschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte festgesetzt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (Abbildung A09 des schalltechnischen Gutachtens,[1] siehe folgende Seite) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Insbesondere entlang der L 141 können aufgrund von Schallreflexionen höhere Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume erforderlich werden.



Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 und Ausschluss von Außenwohnbereichen (Quelle: Lärmschutzgutachten GSB, S. 57), unmaßstäblich

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer) bei Pegeln über 50 dB(A) in der Nacht fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) in der Nacht wird die Maßnahme im gesamten Plangebiet erforderlich. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fensters (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Schutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (siehe voranstehende Abbildung, blau schraffierte Fläche).

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags < 62 dB(A) vorliegen.

Grundrissorientierung

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine öffenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der jeweils aktuellen Fassung befinden. Beurteilungspegel über den genannten Schwellenwerten sind bei Realisierung von Bebauung entlang der Brückenstraße und der Richtstraße aufgrund von Schallreflexionen zu erwarten. An Fassaden, die in Richtung Brückenstraße oder Richtstraße orientiert sind, ist eine Grundrissorientierung vorzusehen.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags < 70 dB(A) und nachts < 60 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Fassade: Material, Farbe

Zur Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden) einschließlich der Sockelzonen sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden, zulässig sind: Mineralischer Putz, geschlämmtes Sichtmauerwerk, Naturstein, Schiefer und Holz. Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise mit Rundholzstämmen sind unzulässig.

Verkleidungen untergeordneter Fassadenteile, z.B. Giebeldreiecke, Eingangszonen, Balkone, etc. mit Zink-Stehfalz-Blechen oder Faserzementplatten sind zulässig.

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Stadtbild einzupassen. Als Farbtöne sind nur gedeckte Farben zulässig. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-20) sind unzulässig.

Fassadengestaltung

An Außenwandflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flächenbündig zu integrieren. Sie sind nur in den Obergeschosszonen zulässig und dürfen einen Abstand von 75 cm zu Gebäudeecken und zur Traufe nicht unterschreiten.

2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Dachform/Dachneigung

Im Bebauungsplan sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.

Pultdächer dürfen nur bei Nebengebäuden verwendet werden. Versetzte Pultdächer sind mit einem Versatzmaß von höchstens 1,5 m auch für Hauptgebäude zulässig.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Garagen und untergeordnete Anbauten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

Dachüberstände

Der maximal zulässige Überstand von Traufe (ohne Dachrinne) und Ortgang beträgt 0,5 m.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Seiten der Dächer zulässig. Die Einschnitte müssen von den seitlichen Gebäudeaußenwänden einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, waagerecht gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen max. 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den seitlichen Gebäudeaußenwänden ist ein Abstand von min. 1,0 m einzuhalten.

Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten untereinander beträgt mindestens 1,5 m.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Hauptdachfirstes einbindet, es sei denn, der Dachaufbau übernimmt die Firsthöhe des Hauptdaches als eigene maximale Firsthöhe (z.B. Zwerchhaus).

Pro Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

Kleinere technisch bedingte Dachaufbauten wie Klimageräte, Abluftanlagen, usw. sind mit Zink-Stehfalz-Blechen, Faserzementplatten oder Metallblechen in der Farbe des Daches einzuhausen bzw. zu verkleiden oder in der Farbe des Daches zu gestalten.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild von Schweich vorhandene Eindeckung anzupassen. Zulässige Materialien sind Schiefer, Kunstschiefer, Tondachziegel und Betondachsteine sowie Metalleindeckungen. Trapezbleche sind unzulässig. Für Eindeckungen und seitliche Verkleidungen von Dachaufbauten ist auch Glas oder Metall zulässig.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen, bspw. glasierter Tonziegel, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist nicht zulässig.

Die Dachfläche des Hauptgebäudes ist einheitlich herzustellen, d.h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachfarben

Im Geltungsbereich dürfen geneigte Dächer nur im Farbspektrum schieferfarbener Materialien hergestellt werden. Zulässige Farben sind: RAL-Farben 5008, 5011, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031, 7043.[2]

Dachflächen

Fotovoltaik- und thermische Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Aufliegende Anlagen müssen einen Randabstand zu First, Traufe und Ortgang von mindestens 0,75 m einhalten.

[2] Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin

2.3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 und 2 LBauO)

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von höchstens 0,6 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 5,0 m überdecken. Senkrecht an der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

Je Gebäude sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche darf 3 v.H. der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dachflächen und in Giebeldreiecken sind, ebenso wie über dem First aufgeständerte und an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein, etc.) angebrachte Werbeanlagen, nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche fassadengliedernde Bauteile wie z.B. Portale, Fenster mit Fassungen (Faschen/Gewände), Gesimse und Friese etc. nicht verdecken und überschneiden.

Flächige Werbeanlagen als Folien, Plakate, Anstrich, Vorhänge, Rollos, usw. auf Schaufenstern, Türen und Fenstern durch die mehr als 1/4 der jeweiligen Fläche beansprucht werden, sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

Eigenständige bauliche Werbeanlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Fahnenmasten sind zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 7,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile nach Aufgabe der Betriebsstätte zu entfernen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Besonderen Wohngebiet (WB) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke dürfen als Lebendhecke, Holz- und Metallzaun oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von höchstens 1,2 m über der natürlichen Geländeoberfläche ausgeführt werden. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folien/-Planen und Metallblechen sowie Doppelstabmatten- und Maschendrahtzäune sind unzulässig.

In den Ordnungsbereichen MU1a, MU1b, MU2, MU3a und MU3b sind straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Die unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist nur bis zu einer Fläche von max. 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) an Gebäuden.

Der Bereich zwischen Straßenraum und Hauptgebäude darf nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.6 Abfallbehälterplätze (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

2.7 Antennen (§ 88 (1) Nr.6 LBauO)

Pro Gebäude (an Dach oder Fassade) ist eine Antenne zulässig. Sie ist im Farbton der Dachfläche oder Fassadenfläche zu gestalten.

III. Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hautgebäude, bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports

Dachflächen dieser baulichen Anlagen sind in dem Maße zu begrünen und als Gründach zu unterhalten, in dem eine Grundflächenzahl von 0,8 überschritten wird. Die Mindeststärke des Substrates auf den Dachflächen hat 6 cm zu betragen. Alternativ können andere Dachflächen auf dem gleichen Flurstück auf einer entsprechenden Fläche begrünt und als Gründach unterhalten werden.

Sonstige Bodenversiegelungen (Zuwegungen, Plätze etc.)

Bodengleiche Versiegelungen sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden, z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster.

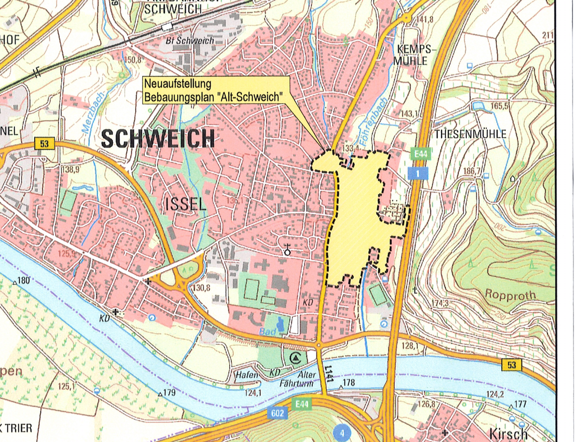
Für Flächen, die zu einer Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,8 führen sind je angefangene 100 m² ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen, oder auf dem gleichen Flurstück der Überschreitung flächengleiche Dachbegrünungen mit einer Mindestsubstratstärke von 6 cm anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis

Datengrundlage zum Kataster:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Schweich am 29.05.2018.

Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 03.03.2020

Übersichtsplan, unmaßstäblich



BP1810	Datum	Name
bearb.	April 2021	P. Hachenberg
gez.	April 2021	K. Strate
gepr.	April 2021	P. Hachenberg

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Maßstab: 1 : 1.000

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg, Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow, Dipl.-Bauingenieur

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Stadt Schweich

Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße

Neuaufstellung Bebauungsplan "Alt-Schweich"

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schweich, Boppard-Buchholz, Mai 2018