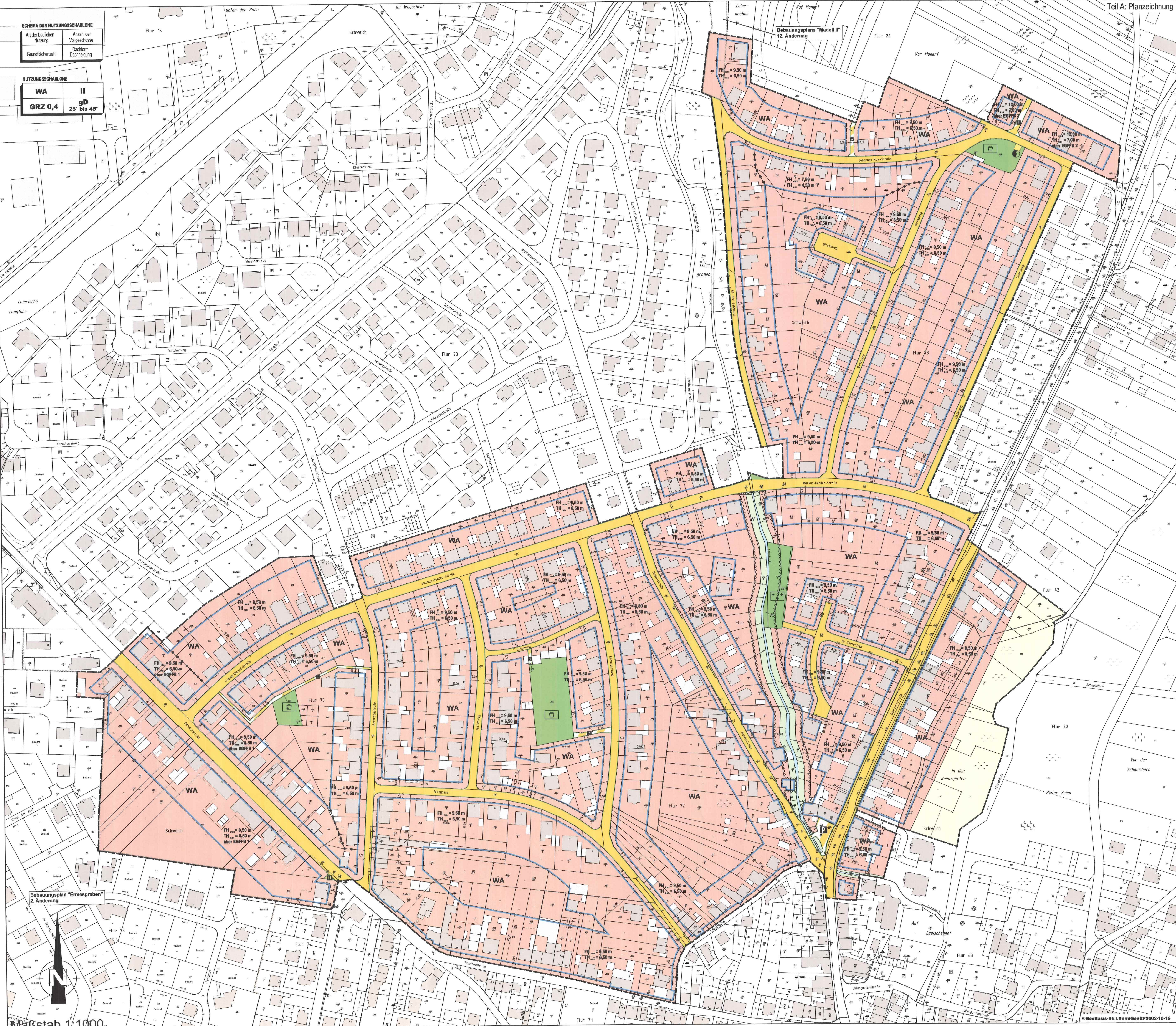


Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet "Schweich Nord" - 1. Änderung



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform / Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,4	gD 25° bis 45°

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Bauplanrechtliche Festsetzungen entsprechend dem Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bauamendierung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der BauVO vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauVO

- Wohngebäude
- Die Veranlagung des Gebiets dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe
- Anlagen für den öffentlichen Verkehr, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Abweichend zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO:

- Betriebe des Betriebswirtschaftsbereichs
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Kinderkrippen
- Tanplätzen

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl/Bezugsflächenzahl (§§ 17, 18 BauVO)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauVO)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Bauamendierung (BauVO) darf die zulässige Grundflächenzahl/Bezugsflächenzahl im Eindecksbauwerk, gemessen auf der Ebene zwischen Straßenebene und Grundlinie in Wandhöhe der anliegenden Gebäudeseite, bei zusätzlicher Anlage der Oberkante des Fertighäufens im Erdgeschoss (EGFB 1 / EGFB 2) in dieser als untere Messpunkt annehmen.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planentwurf als Höchstmaß festgesetzt.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist in der Regel die Oberkante der anliegenden Straßenebene im Eindecksbauwerk, gemessen auf der Ebene zwischen Straßenebene und Grundlinie in Wandhöhe der anliegenden Gebäudeseite. Bei zusätzlicher Anlage der Oberkante des Fertighäufens im Erdgeschoss (EGFB 1 / EGFB 2) ist dieser als unterer Messpunkt anzunehmen.

4. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachtraufe.

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 19 Abs. 2 BauVO)

Im Plangebiet ist die Ausübung von 2 Vollgeschossen zulässig.

5. Überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Grundflächenzahl/Bezugsflächenzahl des Grundstücks gemäß § 22 BauVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 10 %.

6. Besondere bauliche und sonstige Anlagen nach § 1 Abs. 10 BauVO bis zum vollständigen Abgang zulässig und dem Bestand geschützt. Nutzungsänderungen und Erweiterungen dieser Anlagen sind zulässig. Nach vollständigen Abgang vorhandener Gebäudeteile und baulichen Anlagen sowie bei einer Neubausetzung sind die geltenden Festlegungen dieses Bebauungsplans bindend.

7. Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauVO Garagen sowie oberirdische Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

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

9. Oberflächenbefestigung

Zur Befestigung von Privatbalkonen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrsflächen sind vorzugsweise Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Kiesbeläge, Schotterstein, Granitstein, Pflaster mit Belägen o.ä.

10. Artenschutz

Beachtung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 BNatSchG im Bauplanungsverfahren. Bei Abmaßnahmen und der Beseitigung von Gehäusen und Beständen sind die Strukturen als artenschutzrechtliches Konfliktpotential zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren. Sind Konflikte zu erwarten, ist ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

E) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Plangebiet sind je angelegter 800 qm Grundstücksfläche maximal 3 Wohnungen zulässig. Je weitere angelegten 200 qm Grundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 8 Wohnungen nicht überschreiten.

F) Ortsliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 i. BauVO i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 368), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 643) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

F) Dachform / Dachneigung / Dachdeckung

1. Es sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig.

2. Dachgebäude sind nur zulässig als Flachdachgebäude, Satteldachgebäude und Schiegebauwerke mit Neigung in gleicher Richtung wie die Dachfläche, auf der sie sich befinden. Die Gebäudeseite beträgt max. 3,00 m in Einseitigkeit. Die Seite von Zweifeldbau und Zwerchhäusern darf in Einzeile ebenfalls 3,00 m nicht überschreiten. Die Anzahl der Einzeileiten bzw. Zwerchhäuser/Zwerchhäuser darf max. 50% der Fassade einer Gebäudeseite nicht überschreiten.

3. Die vorstehenden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gelten nur für Hauptgebäude.

G) Zahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefällene Stellplätze können mitgerechnet werden, wenn sie ihrer gemeinsamen Wohnung zugeordnet sind. Unter gefällenen Stellplätzen versteht man solche, die nur durch Überbauung eines anderen Baugrundstücks erreichbar sind.

H) Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Lichtreklamé, Leuchtdielen, Blinklicht sowie sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig. Beklebte Werbeanlagen dürfen nur von innen beklebt werden. Daneben sind Werbeanlagen mit Leuchtdielen, Leuchtbildern, Leuchtschildern oder Leuchtbildern zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die angrenzende Wohnbebauung entfalten. Werbeanlagen als gewerbliche Hauptanlage sind unzulässig.

I) Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder Nebengebäuden bebauten Flächen der Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen. In begründeten Fällen sind bepflanzte sowie diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze, Hof- und Lagerflächen verwendet werden. Die Anlage von Anlagen, die den öffentlichen Verkehr behindern, ist unzulässig. Die Anlage von Anlagen, die den öffentlichen Verkehr behindern, ist unzulässig. Die Anlage von Anlagen, die den öffentlichen Verkehr behindern, ist unzulässig. Die Anlage von Anlagen, die den öffentlichen Verkehr behindern, ist unzulässig.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- § 1 des Bauplanungsrechts (BauGB) vom 10.09.2001 (BGBl. I S. 414)
- § 1 des Bauplanungsrechts (BauVO) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1802)
- § 1 des Bauplanungsrechts (BauVO) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1802)
- § 1 des Bauplanungsrechts (BauVO) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1802)
- § 1 des Bauplanungsrechts (BauVO) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1802)

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungverordnung.

Stand der Planunterlagen: Juni 2018

Die Planaufstellung ist vom Rat am 12.04.2022 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 24.06.2022 rechtskräftig bekannt gemacht worden.

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Zweckbestimmung: Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Friedhof (hier jüdischer Friedhof)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wassersflächen
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

Schweich, den 18.11.2022
Der Stadtbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 12.04.2022 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 24.06.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Schweich, den 18.11.2022
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 04.07.2022 bis 03.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.

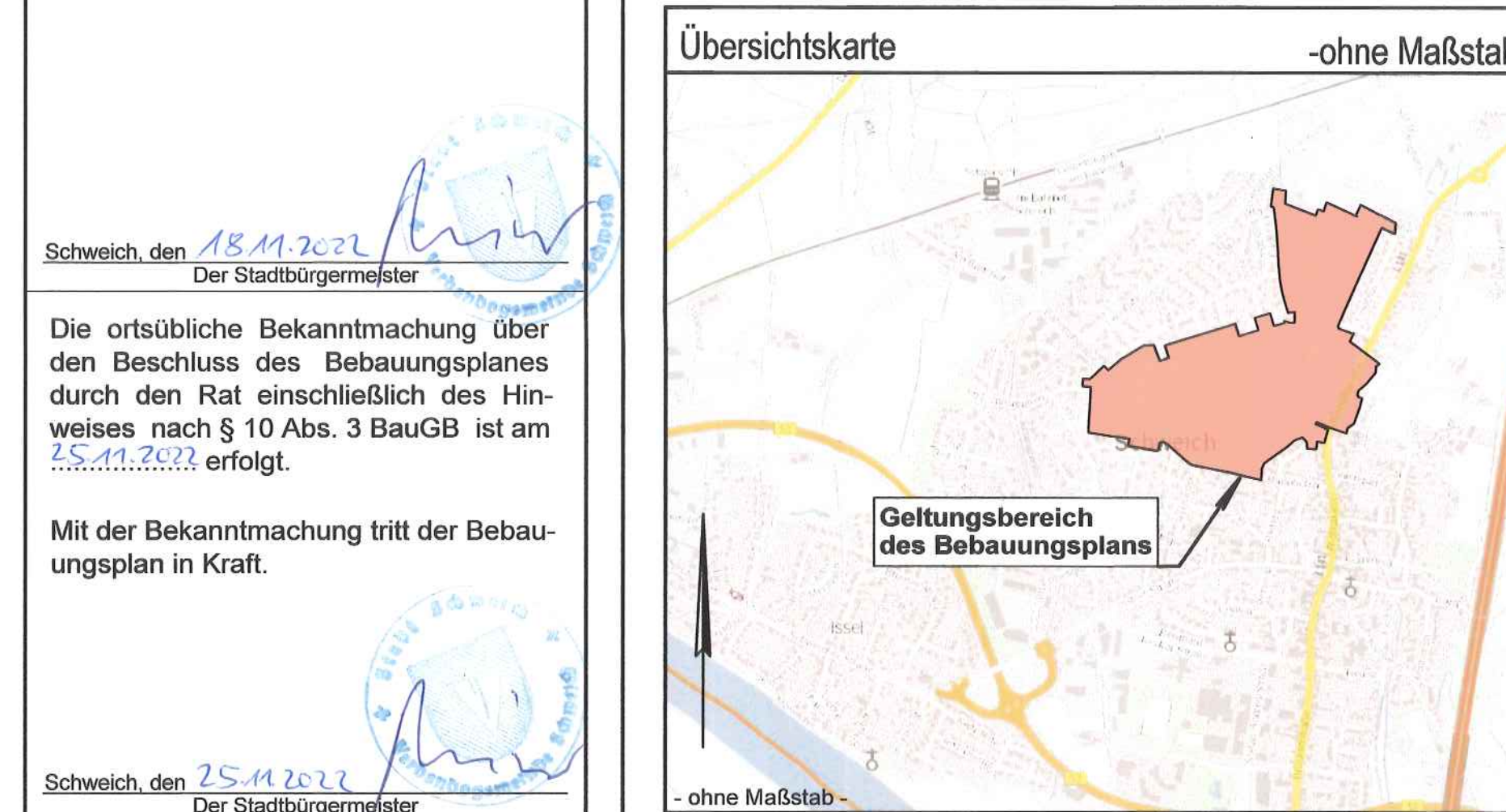
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2022 bis 03.08.2022 nach § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Schweich, den 18.11.2022
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 22.09.2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Schweich, den 18.11.2022
Der Stadtbürgermeister

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.



Bebauungsplan der Stadt Schweich
Teilgebiet "Schweich Nord" - 1. Änderung

Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 8653
Maßstab: 1:1000
22.09.2022
Blaube 101/101

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzungsauffertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG, GEM. PLANUNGSTRASSE 17A
52429 TRECKEN
www.bks-track.de