

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet „Schweich-Nord“ – 1. 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. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), 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 BauNVO)

### **1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

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

- 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 zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

**1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**  
(§§ 17, 19, 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

**2 Überschreitung der zulässig Grundfläche**  
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im Bereich der Oberstiftstraße mit Baufluchten ohne Abstände zur Straße ist die Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

**3 Höhe Baulicher Anlagen**

- a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.
- b) Der untere Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist in der Regel die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen

Gebäudefassade. Bei zusätzlicher Angabe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFBB 1/ EGFFB 2) ist dieser als unterer Messpunkt anzunehmen.

Ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand als unterer Messpunkt heranzuziehen, so ist bei Grundstücken, die zwischen zwei Straßen liegen, die das Grundstück erschließende Straße maßgebend.

Ist die Oberkante des Fertigfußbodens (EGFFB) als unterer Messpunkt heranzuziehen, darf dieser für EGFFB 1 maximal 1,5 m bzw. bei EGFFB 2 maximal 1 m über dem Geländeniveau auf der der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze liegen.

- c) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

#### **4 Zahl der Vollgeschosse** (§19 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Ausbildung von 2 Vollgeschossen zulässig.

#### **C) Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von maximal 1,50 m.
- b) Bestehende bauliche und sonstige Anlagen sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang zulässig und damit bestandsgeschützt. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig. Nach vollständigem Abgang vortretender Gebäudeteile und baulichen Anlagen sowie bei einer Neubebauung sind die geltenden Festlegungen dieses Bebauungsplanes bindend.
- c) Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

#### **5 Oberflächenbefestigung**

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrswegen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.

#### **6 Artenschutz**

Beachtung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren. Bei Abrissmaßnahmen und der Beseitigung von Gehölzen und Bepflanzungen sind die Strukturen auf ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial 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. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche maximal 3 Wohnungen zulässig. Je weitere angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 6 Wohnungen nicht überschreiten.

**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 § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**F) Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung**

1. Es sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig.
2. Dachgauben sind nur zulässig als Flachdachgauben, Satteldachgauben und Schleppgauben mit Neigung in gleicher Richtung wie die Dachfläche, auf der sie sich befinden. Die Gaubenbreite beträgt max. 3,50 m je Einzelgaube. Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf im Einzelnen ebenfalls 3,50 m nicht überschreiten. Die Addition der Einzelgauben- bzw. Zwerchgiebel-/ Zwerchhausbreiten darf max. 50% der Firstlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gelten nur für Hauptgebäude.

**G) Zahl der Stellplätze**

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze können mitgerechnet werden, wenn sie einer gemeinsamen Wohnung zugeordnet sind. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die nur durch Überfahren eines anderen Stellplatzes erreichbar sind.

**H) Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht sowie sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur von innen beleuchtet werden. Diese indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entsteht. 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, zu begrünen und zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze, Hof- und Lagerflächen verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen sowie Folienabdeckungen von zusammen mehr als 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück auf den Flächen gemäß Satz 1 sind unzulässig.