

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel, Teilgebiet „Alt-Issel“**

**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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 184) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)**

**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 Nrn. 1 bis 3 BauNVO sowie die Ausnahmen nach Abs. 3 Nrn. 1 und 2:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **2 Dörfliches Wohngebiet (MDW)**

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nrn. 1 bis 8 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **B) Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

(§§ 17, 19, 20 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt in der Planurkunde durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen mit der jeweiligen Bereichsbezeichnung 1 bis 4 im schwarzen quadratischen Rahmen (Zuweisung der Nutzungsschablonen).

### **2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Überschreitung der GRZ 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, ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone bis zur jeweils darin festgesetzten GRZ II zulässig.

### **3 Höhe Baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt und beträgt maximal **11,50 m** über Erdgeschossfertigfußboden (OK EG FFB).

### **4 Zahl der Vollgeschosse**

(§19 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Zum Teil ist die Zahl der Vollgeschosse bindend (siehe Planeintrag). Staffelgeschosse sind nicht 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. Für die Ersatzneubebauung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bindend.
- c) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, 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**

Die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 BNatSchG erfolgt 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. Die anrechenbare Grundstücksfläche muß im Bauland gelegen sein.

## **F) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **Baulicher Objektschutz / hochwasserangepasste Bauweise**

Für Gebäude im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich und im überschwemmungsgefährdeten Bereich (siehe Beikarte auf der Planurkunde unten links) wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Folgende Maßnahmen zum erforderlichen privaten Objektschutz sollen zum Einsatz kommen: Geländeerhöhungen, Schutzbohlen für tieferliegende Gebäudeeingänge, Stützmauern, Aufhöhung von Bauteilen (z.B. Kellerlichtschächte, Aufkantungen an Gebäuden) etc.

Zusätzlich wird empfohlen die privaten Hof- / Verkehrsflächen mit einer Neigung von den Gebäuden abfallend herzustellen. Außerdem wird empfohlen dezentrale Rückhaltungen anzulegen als Speicher, allerdings mit gedrosselten Abflüssen und „Leerlaufen“ der Speicher.

## **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.**

### **G) Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung**

- a) Es sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig.
- b) Dachgauben sind straßenseitig und an den Gebäudeseiten 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. Nur für die rückwärtige Gebäudeseite gelten die Regelungen gemäß Satz 1 und Satz 2 bis zu einem Maß von 4,50.

- c) Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, nicht glänzende oder reflektierende Eindeckungen in dunkler (anthrazit bis schwarzer) Färbung entsprechend RAL- Nr. 5004, 5008, 7010 bis 7022, 7024, 7026, 8019 und 8022 zulässig. Dachflächenvoltaik-Anlagen sind davon nicht berührt.
- d) Die vorstehenden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gelten nur für Hauptgebäude.

#### **H) Zahl der Stellplätze**

Für Wohnungen gelten abweichend von der Landesbauordnung (LBauO) folgende Stellplatzanforderungen:

- a) Einfamilienhäuser, freistehend, als Doppelhaus oder als Reihenhaushaus: pro Wohnung 2,0 Stpl.
- b) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsprechend der Wohnfläche: bis 45 m<sup>2</sup> 1 ,0 Stpl. über 45 m<sup>2</sup> 2,0 Stpl..

#### **I) 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.

#### **J) 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 einschließlich Kunststoffrasen von zusammen mehr als 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück auf den Flächen gemäß Satz 1 sind unzulässig.