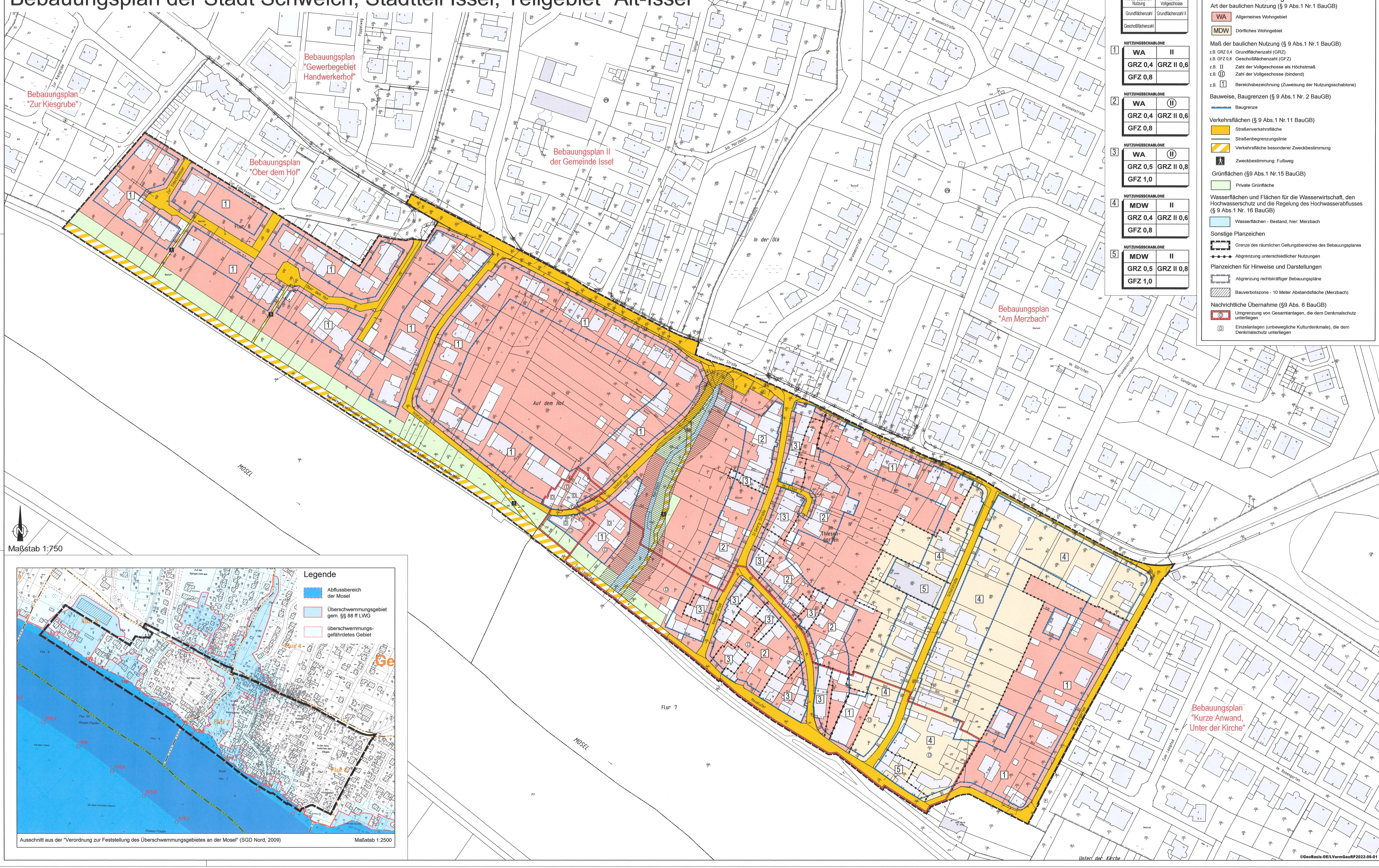
Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel, Teilgebiet "Alt-Issel"



Teil B: Textliche Festsetzungen

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 Gebaudeseite 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 Reihenhaus: pro Wohnung 2,0 Stpl.

b) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsprechend der Wohnfläche: bis 45 m² 1 ,0 Stpl. über 45 m² 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 gewerbeliche 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 m² pro Grundstück auf den Flächen gemäß Satz 1 sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 184).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich an der römischen Weinstraße, Brückenstraße 26, 54338 Schweich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: Juli 2023

Die Planaufstellung ist vom Rat am 17.11.2022 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 23.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schweich, den 20.02.24
Der Stadtbürgermeister

Die fakultative frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung analog § 3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 23.12.2022 bis 20.01.2023 stattgefunden. Eine Bürgerinformationsveranstaltung fand am 17.01.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 06.12.2023 bis 20.01.2023 analog § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Schweich, den 20.02.2024
Der Stadtbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 17.05.2023 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 02.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schweich, den 20.02.2024
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis 11.07.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2023 bis 11.07.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Schweich, den 20.02.2024
Der Stadtbürgermeister

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 23.11.2023 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Schweich, den 20.02.2024
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.

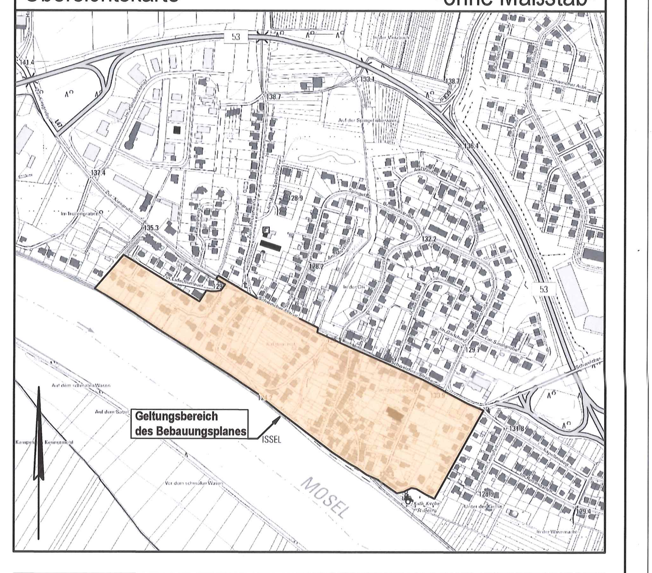
Schweich, den 20.02.2024
Der Stadtbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 01.03.2024 erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schweich, den 04.03.2024
Der Stadtbürgermeister

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel
Teilgebiet "Alt-Issel"

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 8387	
Maßstab 1:750	BKS Ingenieurgesellschaft Stadtplanung, Raum- / Umweltplanung GmbH, Maximinstrasse 17b, D-54292 Trier / Mosel, Web: www.bks-trier.de
23.11.2023	
Blattgröße 84 x 166 cm	