

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel, Teilgebiet „Zum Meulenwald und Spingel“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuellen Änderungsfassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuellen Änderungsfassung

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:

- o Wohngebäude,
- o die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

2 Flächen für den Gemeinbedarf (GBD)

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Anlagen zu den folgenden öffentlichen und sozialen Zwecken zulässig:

- o Schulen und Kindertagesstätten
- o Feuer- und Rettungswachen

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

1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19, 20 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt in der Planurkunde durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen.

2 Höhe Baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß jeweils über Erdgeschossfertigfußboden (OK EG FFB) wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (TH) max.: 6,50 m
Firsthöhe (FH) max. bzw. Oberkante (OK) max.: 11,50 m

3 Zahl der Vollgeschosse (§19 Abs. 2 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt in der Planurkunde durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen.

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)

1 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.

2 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 4 Wohnungen nicht überschreiten. Die anrechenbare Grundstücksfläche muss im Bauland i.S. des § 19 Abs 3 BauNVO 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) wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen zum erforderlichen privaten Objektschutz sollen zum Einsatz kommen und sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Trier abzustimmen:

Geländeerhöhungen, Schutzbohlen für tieferliegende Gebäudeeingänge, Stützmauern, Aufhöhung von Bauteilen (z.B. Kellerlichtschächte, Aufkantung an Gebäuden) etc.

Zusätzlich sind die privaten Hof- / Verkehrsflächen mit einer Neigung von den Gebäuden abfallend herzustellen.

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 folgende Dachformen mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD) und Walmdach (WD). Für WD beträgt die Mindestneigung abweichend zu Satz 1 15°.

Flachdächer (FD) sind nur gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone 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. Bei Gauben im Dach von Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss bis zur Traufe sind diese Regelungen nicht anzuwenden.
- 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. Dachflächenphotovoltaik-Anlagen sind davon nicht berührt. Begrünte Dächer sind zulässig.

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 Reihenhauses: 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) 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 sind unzulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Starkregenvorsorge

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Garagenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwellen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

2. Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt gemäß der Verordnung der Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Mosel (14.09.2009) teilweise in einem nachrichtlich übernommenen gesetzlichen überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Mosel (§ 3 Abs. 2 dieser Verordnung). Bei seltenen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung bis zu 1 m hoch stellenweise möglich.

Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen, wird eine, dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik dringend empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschließen von Fenstern und Türen, Heizöllagerung, Abwasserschieber).