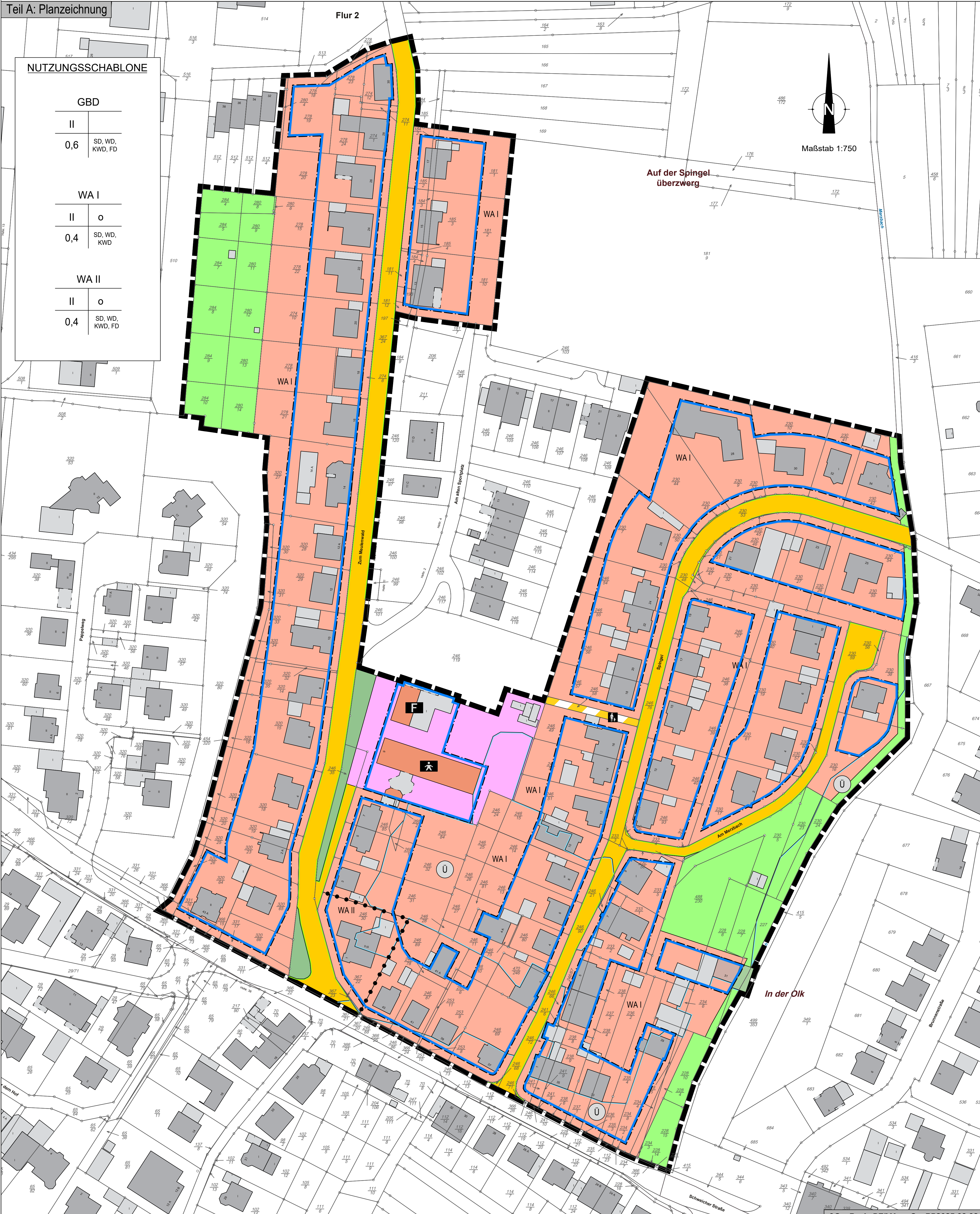


# Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet "Zum Meulenwald und Spingel"



**NUTZUNGSSCHABLONE**

GBD	
II	SD, WD, KWD, FD
0,6	
WA I	
II	O
0,4	SD, WD, KWD
WA II	
II	O
0,4	SD, WD, KWD, FD

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1.5 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (GBD); Zweckbestimmung:
- Schulen und Kindertagesstätten
- Feuer- und Rettungswachen

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

Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOESSE	BAUWEISE
WA I	II	O
WA II	II	O

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Gehweg

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 I S. 365)

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils die aktuellen Fassungen bei Erlass dieser Satzung innerhalb des Bebauungsgebietes bestehende Rechtssetzungen 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 Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße, Brückenstraße 20, 54338 Schweich während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issele, 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 Änderungfassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuellen Änderungfassung**

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:
- o Wohngebäude,
  - o die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - 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** (§ 19 Abs. 2 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:

- o Traufhöhe (TH) max.: 6,50 m
- o 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 Ersatzneubauung 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, Schotterterrassen, Drainpflaster, Okopflaster, 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 ZAHLE 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.

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 (KW) 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 Gebäudeselten nur zulässig als Flachdachgauben, Satteldachgauben und Schräpfgauben 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 in Einzelfällen 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. Dachflächenvoltaik-Anlagen sind davon nicht berührt. Begrünte Dächer sind zulässig.

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

H) **ZAHLE 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 m<sup>2</sup> 1,0 Stpl. über 45 m<sup>2</sup> 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 Foliendeckungen einschließlich Kunststoffrasen sind unzulässig.

## Teil C) Hinweise und Empfehlungen

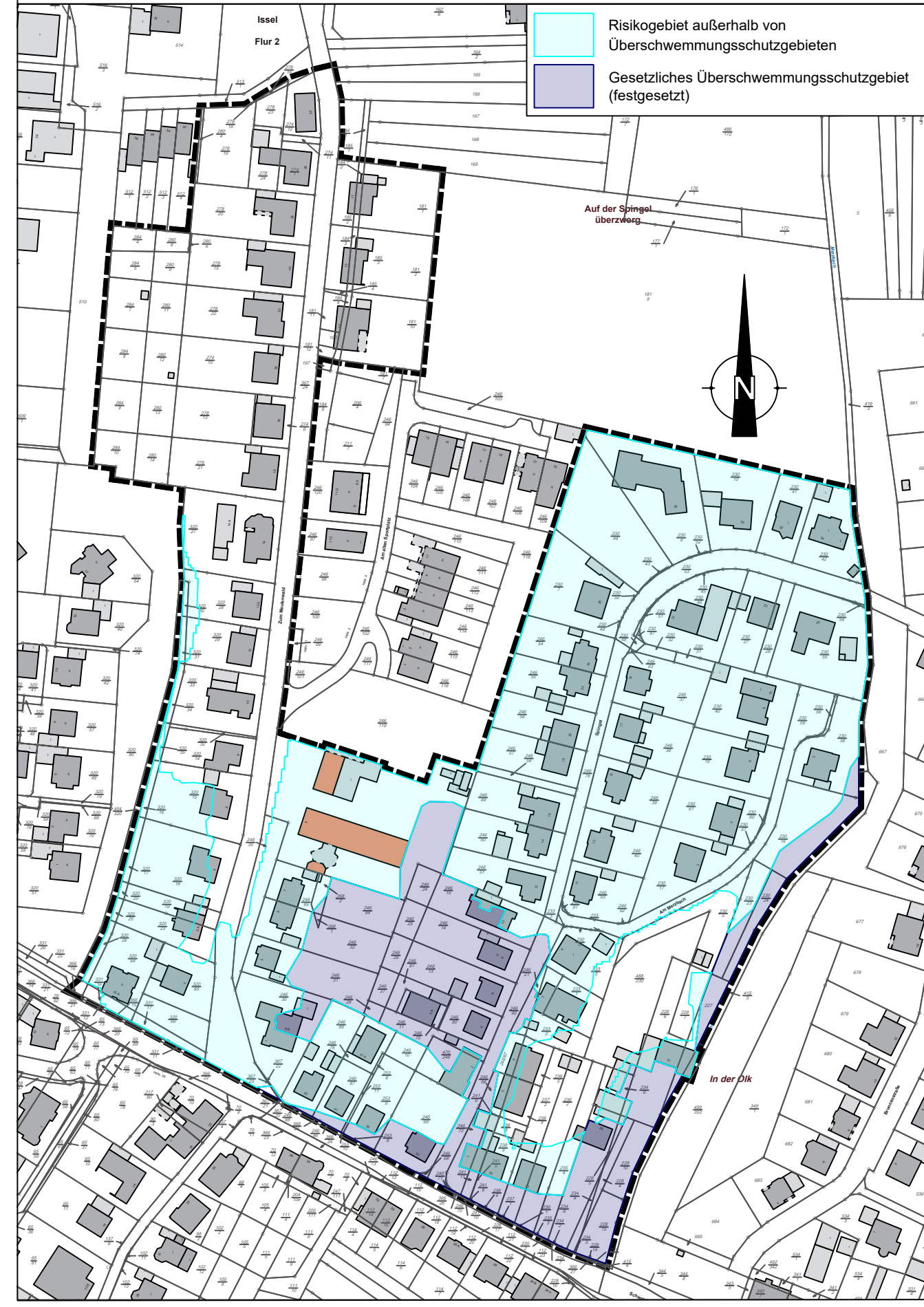
1. **Starkregenvorsorge**  
Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Garagenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine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

- o Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- o Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- o Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- o Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenneiveaus,
- o Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- o Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 ‰ von Gebäuden weg
- o Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentritten mit Stufe,
- o Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- o Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- o Anlage von Überlaufschwelen 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 dem allgemein anerkannten Regeln der Technik dringend empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschieben von Fenstern und Türen, Heizölagerung, Abwasserschleber).

## Beikarte Überschwemmungsschutz



## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am .....

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
Offenlegung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis einschließlich .....

Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom .....

**Offenlegung und Beteiligung der Behörden**  
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich .....

Behörden und Träger öffentlicher Belange Schreiben vom .....

**Satzungsbeschluss**  
Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am .....

Schweich, den ..... (Bürgermeister)

**Ausfertigung**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.

Schweich, den ..... (Bürgermeister)

**Rechtskraft**  
In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Schweich, den ..... (Bürgermeister)

## Übersichtskarte



## Bebauungsplan der Stadt Schweich Teilgebiet "Zum Meulenwald und Spingel"

Plan-Nr.:	001	Verfahren nach § 13a BauGB Entwurf für Offenlage
Projekt-Nr.:	8237	
Maßstab:	1:750	
Datum:	22.09.2025	
Blattgröße:	131,5 x 69,8 cm	

