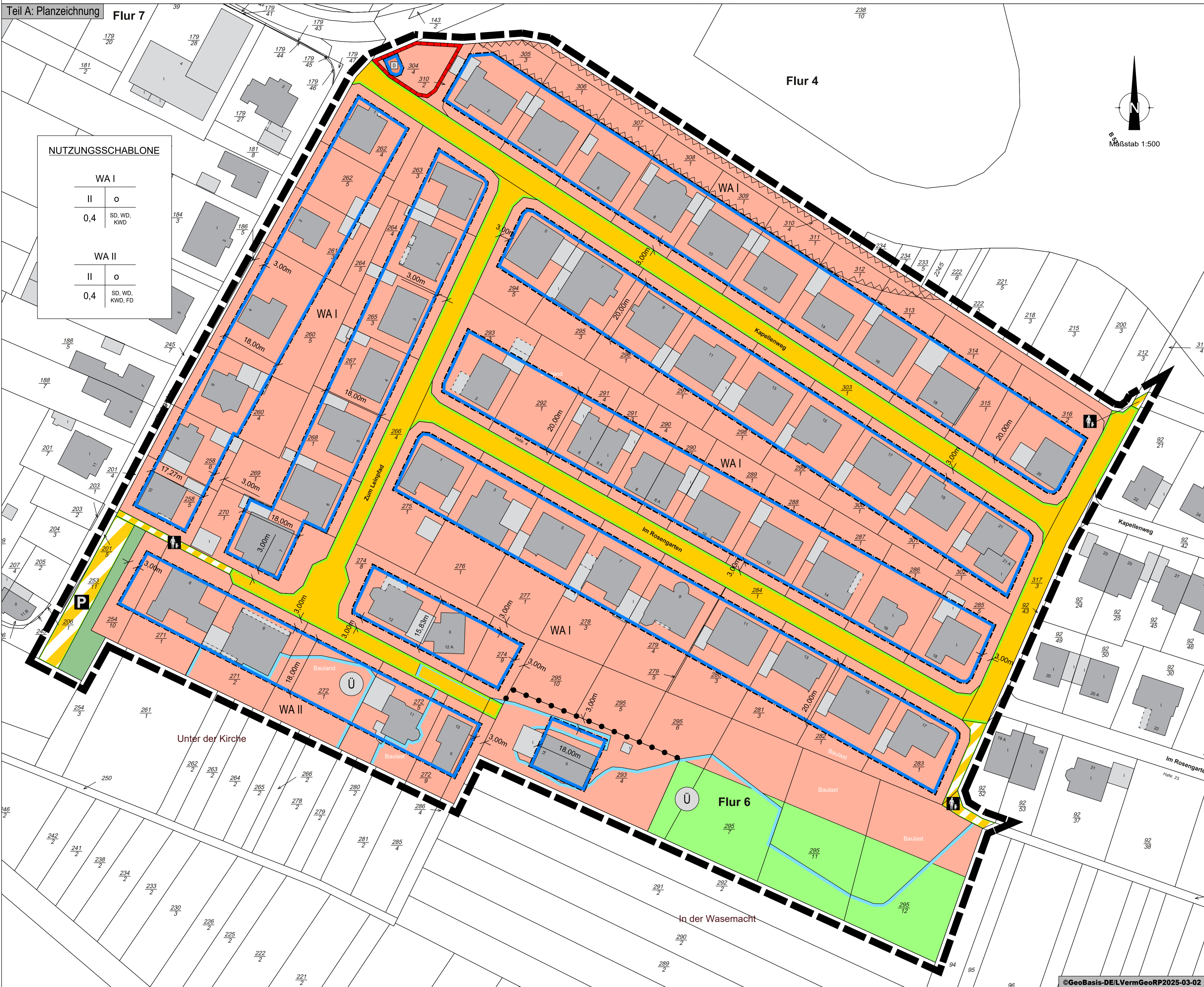


Bebauungsplan der Stadt Scheich, Teilgebiet "Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten"



NUTZUNGSSCHABLONE

WA I	
II	o
0,4	SD, WD, KWD
WA II	
II	o
0,4	SD, WD, KWD, FD

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Scheich, Stadtteil Isel, Teilgebiet „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“

- 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 sowie die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 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.
- 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 Erdgeschossfußboden (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 Gebäudeanteile 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 Bebauungsplans bindend.
 c) Garagen und Stellplätze 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, Koppelpflaster, 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 UMWELTENWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Baulicher Objektschutz / hochwasserangepasste Bauweise**
Für Gebäude im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich und im überschwemmunggefährdeten Bereich (siehe Beikarte auf der Planurkunde) wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsbereiches 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 Genehmigungsdirection Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Trier abzustimmen: Geländeerhöhungen, Schutzböden für liefernde 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.

- 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 Schiepgauben 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. Dachflächenrinnenanlagen 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 Reihenhäuser: 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 Gefährdungspotenzials sind u. a.:
- o Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
 - o Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
 - o Vorrhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
 - o Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßen niveaus,
 - o Anhebung des Erdgeschossniveaus,
 - o Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiräumen 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 Kellergängen sowie Verbau von Rücklaufschürungen
 - 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. Überschwemmunggefährdetes Gebiet**
Das Plangebiet liegt gemäß der Verordnung der Feststellung des Überschwemmungsbereiches an der Mosel (14.09.2009) teilweise in einem nachrichtlich übernommenen gesetzlichen überschwemmunggefährdeten 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 Hochwasserisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik dringend empfohlen (z.B. Mobile Anlagen zum Verschieben von Fenstern und Türen, Heizlagerung, Abwasserschieber).

Planzeichenerklärung

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

o Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Fälschenschema der Nutzungsschablone

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSSE	BAUWEISE
GRUND- FLÄCHENZAHLE	ZULÄSSIGE DACHFORMEN

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

o Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßenverkehrsflächen

o Straßenbegrenzungslinie

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

o Öffentliche Parkfläche

o Gehweg

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

o Öffentliche Grünflächen

o Private Grünflächen

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

o Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

o Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen mit zugehörigem Erhaltungsbereich des Umfeldes

Sonstige Zeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (20 m entlang der B 53 gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 FStrG)

o 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),
- Baunutzungsverordnung (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. I S. 58),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565),
- 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)

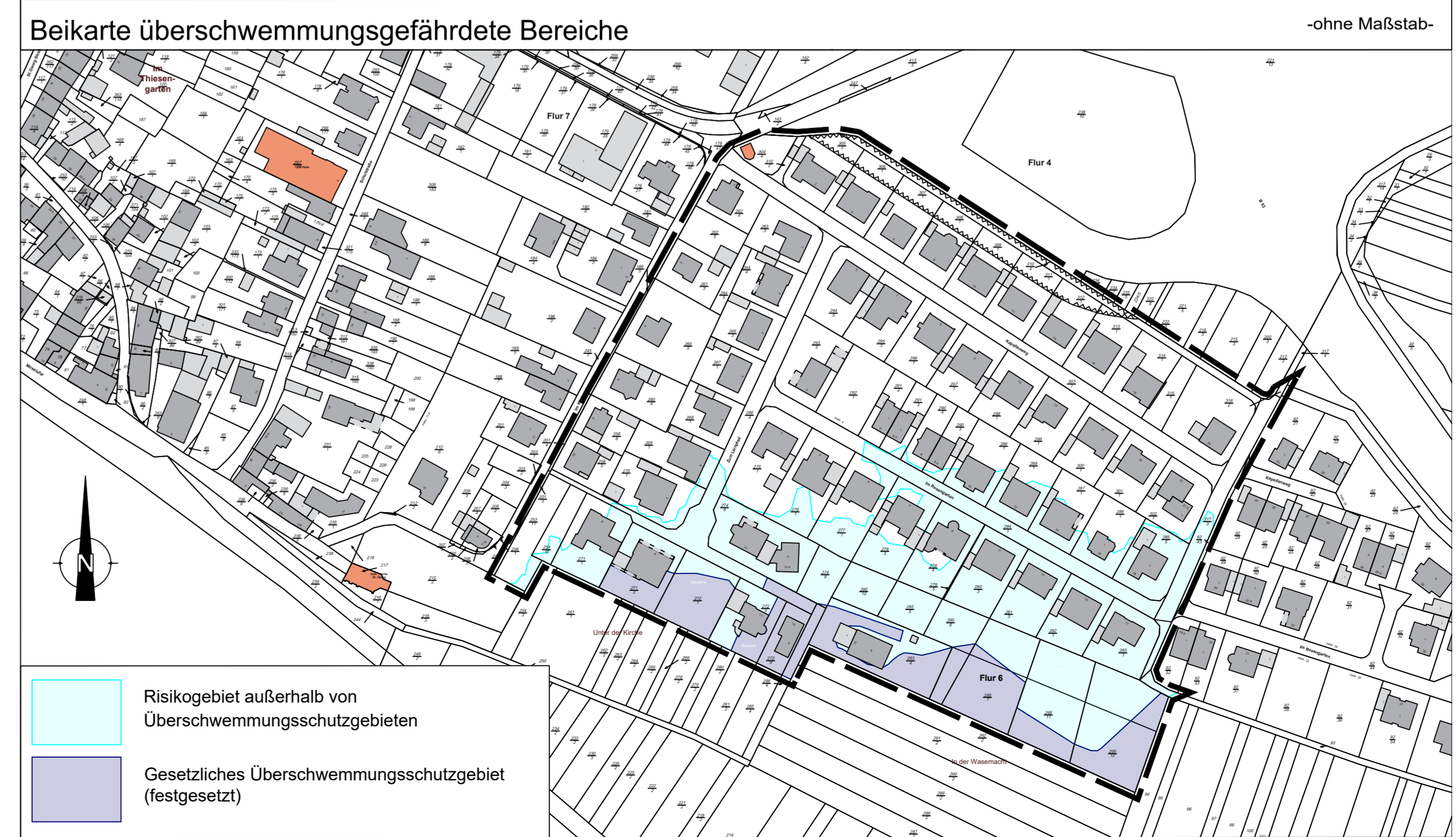
Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils die aktuellen Fassungen bei Erlass dieser Satzung innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

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 Scheich an der Römischen Weinstraße, Brückenstraße 26, 54338 Scheich während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		Satzungsbeschluss	
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am		Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am	
		Scheich, den	(Bürgermeister)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden			
Offenlegung gemäß § 3 (1) BauGB vom			
Behörden und Träger öffentlicher Belange bis einschließlich	Schreiben vom		
Offenlegung und Beteiligung der Behörden			
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vom			
Behörden und Träger öffentlicher Belange bis einschließlich	Schreiben vom		
Rechtskraft			
In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes durch örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am		Scheich, den	(Bürgermeister)



Übersichtskarte - ohne Maßstab

Bebauungsplan der Stadt Scheich
Teilgebiet "Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten"

Plan-Nr.: 001
 Projekt-Nr.: 8238
 Maßstab: 1:500
 06.02.2026
 Blattgröße 130 x 79 cm

Verfahren nach § 13a BauGB
Entwurf für Offenlage

BKS INGENIEURGESSELLSCHAFT
STADTPLANUNG
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMILIANSTRASSE 178
54432 TRIER-ROSEN
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE