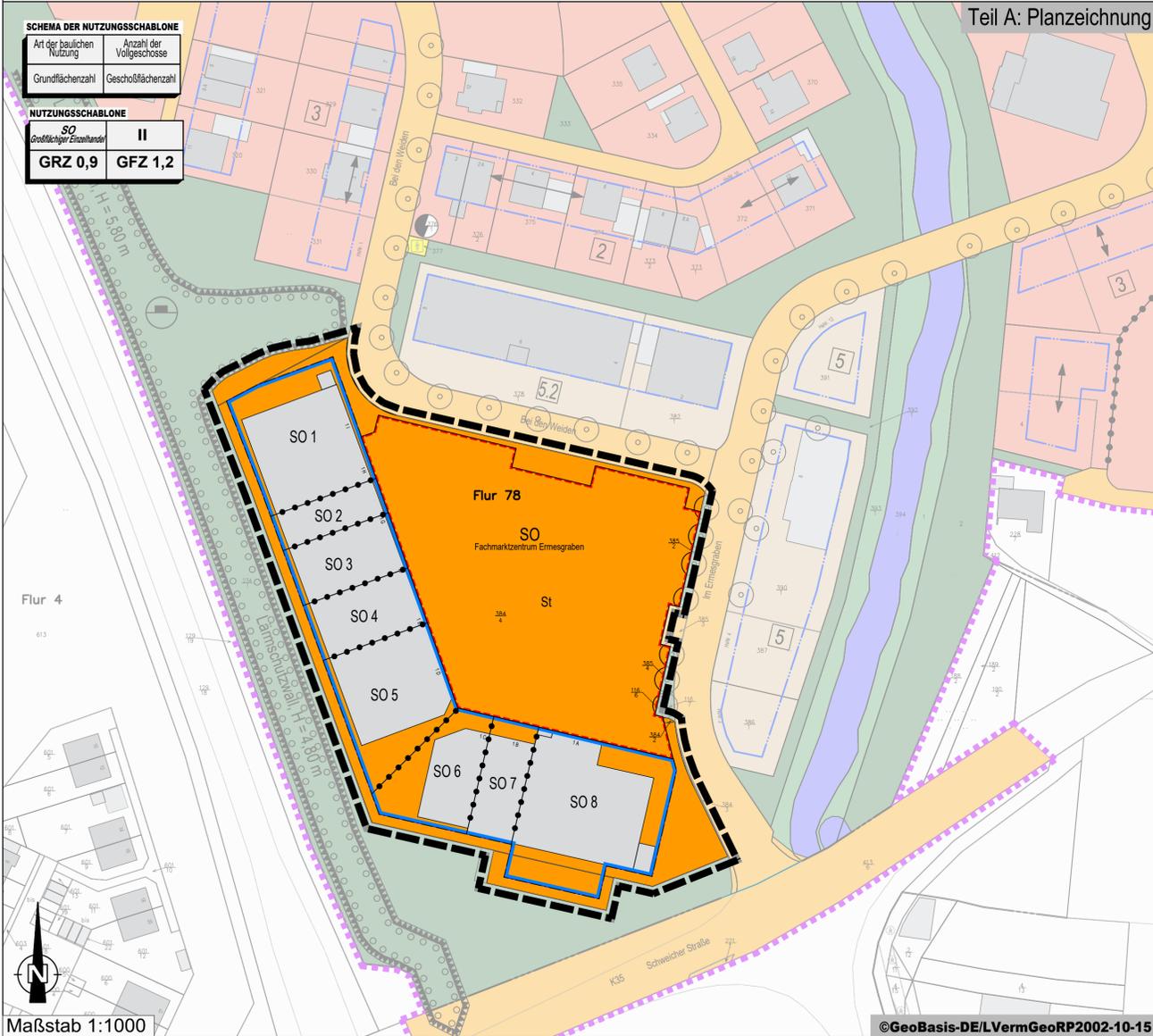


Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet "Ermesgraben", 5. Änderung



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 I S. 365), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. 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 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 1 54516 Wittlich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Planzeichenerklärung (gilt nur für die 5. Änderung)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet "Fachmarktzentrum Ermesgraben"

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

z.B. GRZ 0,9 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.2010

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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

A) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1 **Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum Ermesgraben“ ausgewiesen. Es dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von Dienstleistungen.

1.1 **Zulässig sind** großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 4.700 m², welche sich folgendermaßen aufteilen:

- SO 1:**
- Drogeriefachmarkt max. 855 m² VKF
- SO 2:**
- Blumenladen max. 50 m² VKF
- Dienstleistungsbetrieb (wie insbesondere z.B. Friseur, Post, Bank, Schlüsseldienst, etc ...)
- SO 3:**
- Schuhfachmarkt max. 550 m² VKF
- SO 4:**
- Textilfachmarkt insgesamt max. 600m² VKF
- SO 5:**
- Non-Food-Discounter max. 700 m² VKF
- SO 6:**
- Tierfachmarkt max. 550 m² VK
- SO 7:**
- Textilfachmarkt insgesamt max. 350 m² VKF
- SO 8 :**
- Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 995 m² VKF
- Bäckerei inkl. Café mit max. 50 m² VKF

B) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
Firsthöhe: max. 12,00 m
Traufhöhe: max. 7,50 m

Oberer Messpunkt für die **Firsthöhe** ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.
Oberer Messpunkt für die **Traufhöhe** ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Bei Dachformen ohne Trauflinie (Flachdach) entspricht die Traufhöhe der Oberkante der Attika.
Unterer Messpunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Erdgeschossfußbodens. Dieser darf max. 0,5 m über der OK der Erschließungsanlage liegen. Bezugspunkt hierfür ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers.

3 **Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche** (§ 20 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

C) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

D) **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

E) **DACHFORM / DACHGESTALTUNG**
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), „dunkelbraun“ und „dunkelrot“ sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 36 (1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

F) **REKLAME- UND WERBEANLAGEN**
Reklame- und Werbeanlagen sind am Gebäude bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche auf einer Außenseite Gebäudes, bei Eckgrundstücken aus zwei Außenseiten gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken.
Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 2,0 m oberhalb der Traufe sind zulässig. Sie dürfen die Firstlinie jedoch nicht überragen.
Weiterhin zulässig ist eine Werbepylon mit einer Maximalhöhe ab OK Parkplatz von 9,00 m Höhe und einer maximalen Werbefläche von 27,0 m² je Ansichtsfläche.
Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht sowie sich bewegende Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Beleuchtete Werbeablagen sind blendfrei umzusetzen. Eine negative Auswirkung auf den Straßenverkehr ist auszuschließen.
Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Verfahrensvermerke

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom
bis einschließlich
Frühzeitige Unterrichtung der 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)

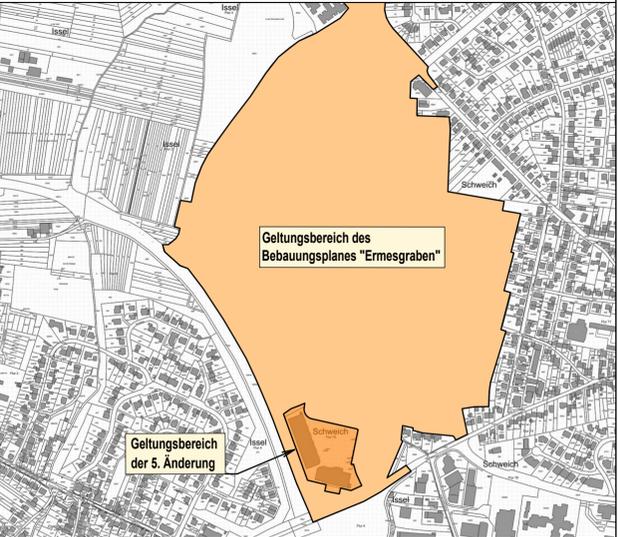
Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Schweich, den (Bürgermeister)

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

Schweich, den (Bürgermeister)

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Stadt Schweich Teilgebiet "Ermesgraben", 5. Änderung

Plan-Nr.:	001	Entwurf für Offenlage
Projekt-Nr.:	8416	
Maßstab	1:1000	
	26.06.2024	
Blattgröße	918 x 484 mm	