

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Schweich, Teilgebiet „Ermesgraben“, 5. Änderung

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.