

**STADT OBERWESEL**

---

**Bebauungsplan**

**„Wohnpark Schlossfeld“**

---

**2. Änderungsverfahren**

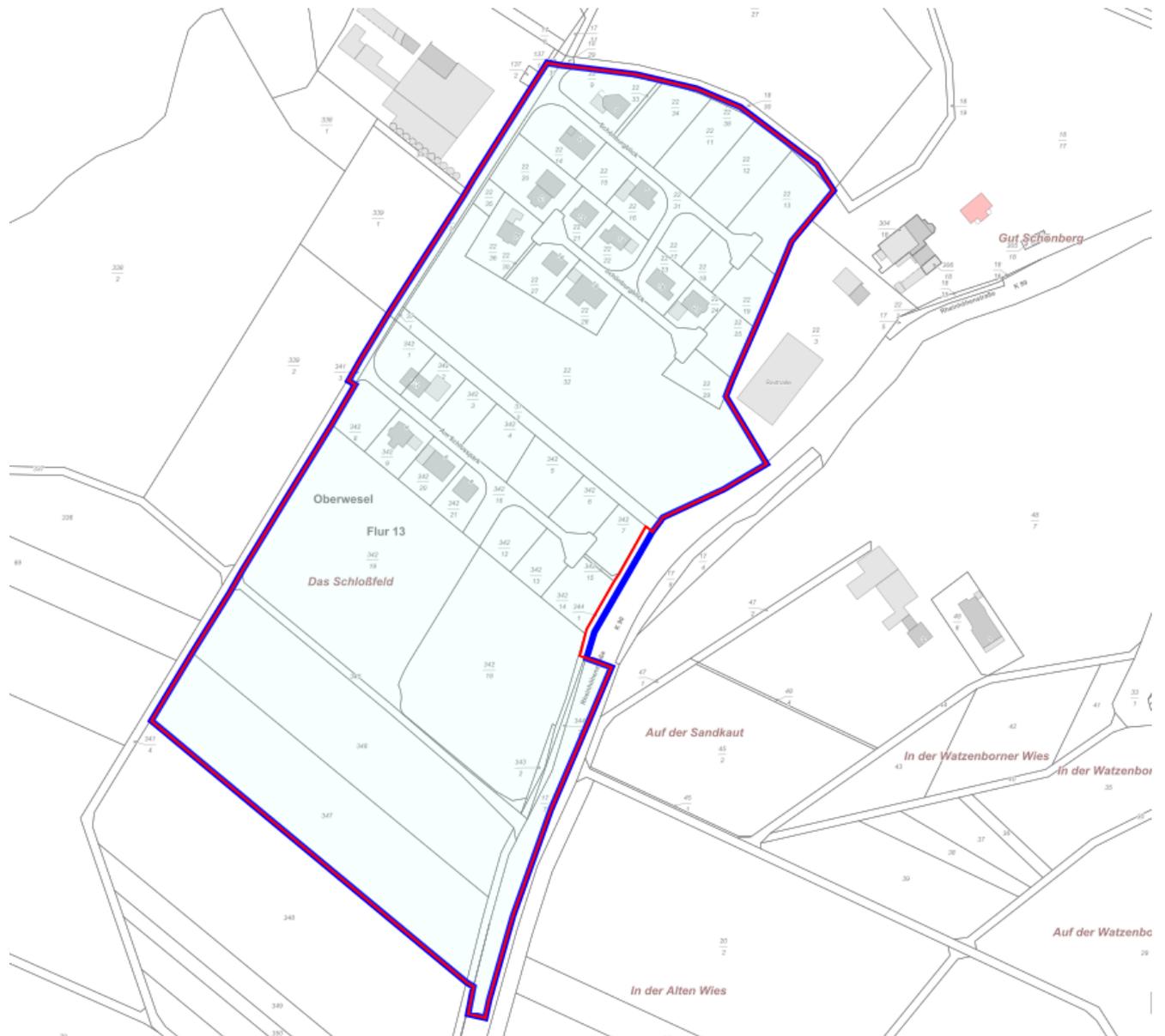
**Textliche Festsetzungen**

**Stand 15.05.2023**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „WOHN-PARK SCHLOSSFELD“ DER STADT OBERWESEL

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlossfeld“ erstreckt sich auf folgende Grundstücke:



Bei den Ersatzflächen handelt es sich um 3 Teilflächen des Stadtwaldes im Westen der Gemarkung von Damscheid (Flur 15), Flurstück 1/76.



## § 2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unter Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB) wird Punkt 2.5 (Höhenlage der Baukörper (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB, Gebäudehöhen) wie folgt neu gefasst:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $\geq 8^\circ$  (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Mansarddach):

Firsthöhe max. 9,50 m (gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB))

- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Firsthöhe max. 8,50 m (gemessen ab obere Gebäudeoberkante)

- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von  $0^\circ$  bis  $8^\circ$ ):

Gebäudehöhe max. 7,00 m (gemessen ab dem obersten Punkt der Gebäudekante (Attika)).

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bergseitig erschlossener Baugrundstücke darf maximal 0,50 m über Oberkante des Straßenkörpers liegen.

Die Sockelhöhe talseitig erschlossener Baugrundstücke zum höchsten angeschnittenen ursprünglichen Geländepunkt (Schnittpunkt Gelände mit Außenwand) darf maximal 0,50 m, bezogen auf Oberkante Fertigboden des Erdgeschosses, betragen.

Im nördlichen zum Rheintal orientierten Baufeld ist im Bereich der Aufschüttung der Straßendämme die Höhenlage der Baukörper durch den Horizont der Straße festgelegt. Die Oberkante der Straße ist hier ersatzweise mit der Oberkante des natürlichen Geländes gleichzusetzen. Die Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Firsthöhe gelten wie vorgenannt.

3. Bauweise (§9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.3. Stellung / Ausrichtung der baulichen Anlagen (§9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Entfällt

### **§ 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unter Ziffer 4 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO) wird Punkt 4.2 (Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) BauGB) wie folgt neu gefasst:

**Dachform** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das geneigte Dach in Form des Zelt-, Mansard-, Sattel-, Krüppelwalm-, Pult- oder des versetzten Pultdaches zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf die Versatzhöhe maximal 1,50 m betragen. Außerdem sind Flachdächer zulässig.

Garagen sind in ihrer Dachform in der für die Hauptgebäude zulässigen Dachform möglich oder auch als extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

**Dachneigung** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für vorgenannte Dachformen eine Dachneigung zwischen 0° bis 45 ° festgelegt.

**Dachaufbauten** Dachaufbauten sind in Form von Sattel-, Pult (Schleppdachgauben) und –Kastengauben auch in Form von Stehgauben und als Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der Gaubenlänge darf maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten, der seitliche Abstand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Basis der Abstandsbemessung ist die Außenwand des Giebels.

Dacheindeckung Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe dem landschaftsprägenden Schiefer anzupassen. Zulässig sind Naturschieferedeckungen, anthrazitfarbene (Farbskala RAL 7000 – 7031) Beton- und Tondachpfannen sowie anthrazitfarbene (Farbskala RAL 7000 – 7031) zementgebundene Dachdeckungselemente. Weiterhin sind Dachdeckungen aus vorbewittertem Zinkblech möglich. Glasierte hochglänzenden Dachdeckungselemente sind nicht zulässig! Elemente und Einrichtungen (Sonnenkollektoren) zur aktiven Solarnutzung sind zulässig.  
Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 8° sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Der durchwurzelbare Raum muss dabei mindestens 6 cm stark sein.

Unter Ziffer 4 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO) wird Punkt 4.6 (Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO folgt neu gefasst:

Nebenanlagen im Bereich unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sind nur im rückwärtigen Teil des Baugrundstückes zulässig, wenn sie zu den benachbarten Grenzen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten und maximal 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt nicht überschreiten.

## **§ 4 RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans wie in § 2 und 3 beschrieben, geändert.

### Ausfertigung

Die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Schlossfeld“ werden hiermit ausgefertigt. Sie stimmen mit dem Willen des Stadtrates Oberwesel vom XX.XX.2023 überein.

55430 Oberwesel,

-----  
(Marius Stiehl)  
Stadtbürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschluss über die textlichen Festsetzungen ist am XX.XX.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

55430 Oberwesel,

-----  
(Marius Stiehl)  
Stadtbürgermeister