

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 073 II - Feldkirchen, Bereich Straße "Am Kehlberg" -

A) Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) =====

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

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 Im "WR" wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (2 Wo) zulässig sind.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB)

2.1 Innerhalb der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

Als Ausnahme kann unmittelbar neben einer notwendigen Garagenzufahrt ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden.

2.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 60 LBauO genehmigungspflichtig sind. In einer der seitlichen Abstandsflächen kann als Ausnahme eine Garage, überdachter Stellplatz oder Stellplatz zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 8 Abs. 10 LBauO eingehalten werden.

2.3 Private Grundstücksein- und Ausfahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenflächen je Baugrundstück insgesamt nur bis 5,50 m Breite zulässig.

3. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

Hat vorgelegen 14.10.09
Bezirksregierung Koblenz

Hinweis

3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 Abs. 2 LBauO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei soll bei ebenen und talseitigen Gelände die Erdgeschoßfußbodenhöhe in der Regel höchstens 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3.2 Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15 % beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stau-raumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

B) Baugestaltung

Festsetzung (§ 86 Abs. 1 LBauO)

1. Gebäude

- 1.1 Im festgesetzten reinen Wohngebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form entsprechend der Festsetzung im BPL zulässig. Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,40 m zulässig.

- 1.2 Für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempelel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempelelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.3 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempelel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.
- 1.4 Zwerchhäuser oder bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m und bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen. SchlepPGAuben und sonstige Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen. Bei Gauben darf der Dachüberstand und die Dachrinne nicht unterbrochen werden.
- 1.5 Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge, jedoch höchstens bis 4,0 m Gesamtlänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.
- 1.6 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände bis max. 0,90 m kann als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.7 Für die Dacheindeckung der baul. Anlagen sind nur dunkelfarbige blendfreie Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind als Ausnahme zulässig.

2. Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Die Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten. Holzverkleidungen können als Ausnahme zugelassen werden.

Hat vorgelegen 14. 10. 93
Baukareglerin Koblenz

3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht übersteigen.

4. Einfriedungen - Stützmauern - Abgrabungen - Ausschüttungen

- 4.1 Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen (Bauflucht) sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.

Die Einfriedung ist transparent in den Materialien Holz, Metall-, Kunststoff o.ä. bzw. als lebende Hecke zu gestalten. Sie ist durch Kantstein zur öffentlichen Verkehrsfläche abzugrenzen. Es sind nur naturfarbene Materialien zulässig. Einfriedungsmauern sind, ausschließlich der bestehenden Anlagen, unzulässig. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

- 4.2 An den übrigen Grenzen sind dunkelfarbige Holzspriegel- oder -lattenzäune, kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis 1,5m Höhe sowie lebende Hecken zulässig.

- 4.3 Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahmen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück), bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

4.4 Abgrabungen:

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß die natürliche Geländeform nur insoweit verändert werden darf, als Abgrabungen bis zu 1,0 m tief vor Wohnräumen im Untergeschoß als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungsneigung 1:2 oder flacher ausgeführt wird.

- 4.5 Ausschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrassierungen bis zu 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher ausgeführt werden.

Hat vorgelesen 14. 10. 93
Bezirksregierung Koblenz

- C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (gem. § 86 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz
=====

1. Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze, landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und zu unterhalten. Es wird empfohlen, die unter Ziff. 5 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials ausmachen.

2. Die übrigen nicht bebauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen zur Erschließung zulässiger Anlagen und Einrichtungen benötigt werden, als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern. Es wird empfohlen, die unter Ziff. 5 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials ausmachen.
3. Hinweis: Für die unter C1 und C2 bezeichneten Grundstücksteilflächen ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.
4. Die in der Planzeichnung dargestellten Straßenbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit hochwachsenden Laubbäumen fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes ist eine artgleiche Bepflanzung mit Baumhasel -Corylus colurna- vorzunehmen. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß i.M. mind. 25 cm betragen.
5. Es wird empfohlen; für die vorstehend bezeichnete Grünfläche die nachfolgend aufgeführten Pflanzarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bäume

Quercus rubra	= Roteiche
Quercus robur	= Stileiche
Carpinus betulus	= Hainbuche
Fagus silvatica	= Rotbuche
Sorbus aucuparia (x)	= Vogelbeere
Sorbus aria	= Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	= Baumhasel
Tilia cordata	= Winterlinde
Aesculus hippocastanum	= Roßkastanie
Acer campestre	= Feldahorn
Fraxinus exelsior	= Esche

Nadelhölzer

Larix decidua (+)	= Lärche
Pseudotsuga douglasie (+)	= Douglasie
Pinus silvestris	= Kiefer
Pinus nigra austriaca	= Schwarzkiefer
Tsuga canadensis	= Helmlocktanne

Sträucher

Eunoymus europaea	= Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	= Roter Hartriegel
Corylus avellana	= Haselnuß
Rosa canina	= Hundsrose
Rosa rubrifolia	= Rotblättr. Rose
Rosa spinossima	= Wildrose
Cornus mas	= Cornelkirsche
Prunus padus	= Traubenkirsche

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Stand: Januar 1993

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Der Stadtvorstand hat am 22. JUNI 1993
zur weiteren Beratung in den Ausschüssen
zustimmend Kenntnis genommen.

Hat vorgelegen 14. 10. 93
Bezirksregierung Koblenz

Beschluß des Planungsausschusses vom 23. JUNI 1993

~~Einstimmig~~,
mit 9 Stimmen dafür,
bei 7 Stimmen dagegen,
und/bei 0 Stimmenthaltungen
wurde der ~~obige~~ Beschlußantrag
lt. Seite 1 angenommen/~~abgelehnt~~.

Beschluß des Hauptausschusses vom 29. JUNI 1993

~~Einstimmig~~,
mit 8 Stimmen dafür,
bei 5 Stimmen dagegen,
und/bei 1 Stimmenthaltungen
wurde der ~~obige~~ Beschlußantrag
lt. Seite 1 angenommen/~~abgelehnt~~.