Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 074 II - Feldkirchen, Bereich östlicher Teilabschnitt der Heinrich-Heine-Straße sowie mittlerer und nördlicher Teilabschnitt der Albert-Schweitzer-Straße -

---

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

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO unzulässig.

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

1.3 Für das reine Wohngebiet (WR) und das allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (max. 2 W) zulässig sind.

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

2.1 Auf den 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 erforderlichen Garagenzufahrt ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden, soweit die Festsetzungen Teil A, Punkt 2.6 beachtet werden.

2.2 Private Grundstücksein- und Ausfahrten zu Garagen oder Stellplätzen in den Vorgartenflächen sind je Baugrundstück insgesamt nur bis max. 6,0 m Breite zulässig.

2.3 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

2.4 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.

2.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechen. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl GRZ angerechnet.

2.6 Versiegelungen sind auf das Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- oder erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind. Teil A Pkt. 3.1 der Festsetzungen ist zu beachten.

13. Nov. 1992
Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zuwege, Terrassen) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hier anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

3.2 Das auf den Dachflächen von Gebäude anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden.

4. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen / Garagen und Nebengebäude

Hinweis:

4.1 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.

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

B) Baugestaltung

Festsetzung (§ 86 Abs. 1 LBauO)

1. Gebäude, Dachform und Dachneigung

1.1 Im allgemeinen und reinen Wohngebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt.

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

1.2 Die festgesetzte Firsthöhenbegrenzung bezieht sich auf das Maß zwischen OK unterstem Geschoßfußboden und Firstlinie.

1.3 Die Traufhöhenbegrenzung bezieht sich auf das talseitige festgesetzte Maß zwischen der natürlichen bzw. im Bauschein festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Wandaußenfläche/Dachhaut.

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz
13. Nov. 1992

1.4 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.

1.5 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempel bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände bis max. 0,90 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

1.9 Für die Dacheindeckung der baul. Anlagen sind nur blendfreie Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) zulässig. Ausnahmsweise können Solar- und Fotovoltaikanlagen zugelassen werden. Änderung siehe Beschl. d. Hauptausschusses vom 08. OKT. 1991

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.

2.2 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können mit geringerer Neigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

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 (Baulucht) sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.

Bezirksregierung Koblenz

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 1,5 m Höhe sowie lebende Hecken zulässig.

4.3 Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme, 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.

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

1. Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b ausgewiesenen Flächen ist zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes der vorhandene Baum- bzw. Strauchbestand zwingend zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Dabei ist die DIN 18290 -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- zu beachten. Diese Festsetzung gilt insbesondere für die vorhandenen Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 87/2.

2. Im Bereich der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche sowie auf privaten Grundstücken werden zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Wandflächenbegrünungen Gebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a ausgesprochen.

   Geringfügige Verschiebungen der Pflanzenstandorte im Bereich von Grundstückszufahrten bzw. Gebäudeeingängen sowie aufgrund der Lage von Versorgungsleitungen u. ä. sind zulässig.

3. Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden,

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz
13. Nov. 1995

mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze, landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und zu unterhalten. Im Vorgarten wird das Anpflanzen von Nadelgehölzen ausgeschlossen.

4. Die übrigen nicht bebauten Grundstücksteile sind, sofern 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. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials nicht überschreiten.

5. Für jeden zweiten angelegten privaten Stellplatz ist in unmittelbarer Nähe ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

6. Es wird empfohlen, die unter Ziff. 1.9 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze 20 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials nicht überschreiten; ein höherer Anteil als 1/5 des verwendeten Pflanzmaterials ist unzulässig.

7. Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dargestellten Straßenbäume sind zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes mit hochwachsenden Laubbäumen Baumhasel -Corylus colurna- fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß i. M. mind. 25 cm betragen.

Hinweis:

8. Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

9. Es wird empfohlen, die nachstehend 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 austriaka	- Schwarzkiefer
Tsuga canadensis	- Helmlocktanne

Hat vorgelegen 13. Nov. 1992
Bezirksregierung Koblenz

Sträucher:

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

Kletterpflanzen:

Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Campsis radicans	-	Trompetenblume
Clemtais spec.	-	Waldreben-Sorten
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Polygonum aubertil	-	Knöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen Glyzine

Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle weiteren heimischen Baum- und Straucharten sowie Kletterpflanzen zugelassen werden.

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: Juni 1990

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Hat vorgelegen 13. Nov. 1992
Bezirksregierung Koblenz