

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 074 II A, Feldkirchen, Bereich nordöstlicher Teilabschnitt der Heinrich-Heine-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 GFS 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.

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 (Zwege, Terrassen) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hier anfallenden Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

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

4. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen / Garagen und Nebengebäude

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

4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 Abs. 2 LBAuO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauunterlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Gelände- und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei soll bei ebenen und talseitigen Gelände die Erdschichtfußbodenhöhe 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.

4.3 Die festgesetzte Firsthöhenbegrenzung bezieht sich auf das Maß zwischen OK Erdgeschosfußboden und Firstlinie.

B) Baugestaltung

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 Walddächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firststrichung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firststrichung 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 - entfällt -

1.3 - entfällt -

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

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

1.6 Zwerchhäuser oder bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Traufhöhe 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 anzuschließen. Schlegelgauben 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 Traufhöhe, 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 Dachdeckung der baul. Anlagen sind nur blendfreie Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) zulässig. Ausnahmsweise können Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Die Außenwände 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 (Baufucht) 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 Holzspiegel- oder -lattenzügel, 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 Untergeschöß als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungseignung 1:2 oder flacher ausgeführt wird.

4.5 Ausschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrasserungen bis zu 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungseignung 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 erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädlichen 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 Wandflächengrün 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,

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 hochwertigen Laubbäumen - Corylus colurna - fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß i. M. mind. 25 cm betragen.

Hinweis: Für die ausgewiesenen Baugemeinschaften ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis eines ausreichenden Grünflächengestaltung zu erbringen.

9. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bäume:

- Quercus rubra - Roteiche
Quercus robur - Stieleiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Sorbus aucuparia (x) - Vogelbeere
Sorbus aria - Nord. Vogelbeere
Corylus colurna - Baumhasel
Tilia cordata - Winterlinde
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Acer campestre - Feldahorn
Fraxinus excelsior - Esche

Nadelgehölzer:

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

Sträucher:

- Eunonymus europaea - Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubrifolia - Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima - Wildrose
Cornus max - Cornelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche

Kletterpflanzen:

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Campsis radicans - Trompetenblume
Clematis spec. - Waldflehen-Sorten
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium - Jellingerejelleber
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum aubertii - 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.

SATZUNG

Bebauungsplanänderung-Nr. 074 II A, Feldkirchen, nordöstlicher Teilabschnitt der Heinrich-Heine-Straße.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung, des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB-Maßnahmen G vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28. November 1986 (GVBl. I S. 307) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPfLG) vom 27. März 1987 (GVBl. I S. 70) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. I S. 194 und 195) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat am 05.07.95 folgenden Bebauungsplan-Nr. 74 II A als Satzung beschlossen.

ZEICHENERKLÄRUNG

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanZV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO) ÜBERBAUBARE FLÄCHE
WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO) NICHT ÜBERBAUB. FLÄCHE
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) ÜBERBAUBARE FLÄCHE
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) NICHT ÜBERBAUB. FLÄCHE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 07 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)

FMmax. 10m HÖCHSTGRENZE FIRSTHÖHE ÜBER OK. UNTERSTER GESCHOSSFUSSBOEDEN
FMmax. 8m MINDESTGRENZE FIRSTHÖHE ÜBER OK. UNTERSTER GESCHOSSFUSSBOEDEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- NUR EINELHAUSER ZULÄSSIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
SD 30-40° SATTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 30 BIS 40 GRAD
FIRSTSTRICHUNG ZWINGEND
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEZUGSLINIE
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
VERKEHRSSCHÜTZTER BEREICH GEM. § 42 (4 a) DER STRASSENVERKEHRSSCHÜTZUNG

GRÜNFLÄCHEN

- ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSGRUN
PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
ZWECKBESTIMMUNG GA GARAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BESTANDSANGABEN

- VORHANDENE WOHNGEBAUDE
VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
MAX. 2 WO MAXIMAL ZWEI WOHNUNGEN



Plangrundlage: Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasternachweise nach dem Stand vom 30. Mai 1995 überein.
Anderungsbeschluss: Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans-Nr. 074 II A gem. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 i.V.m. § 2 (1) BauGB-Maßnahmen G vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) wurde vom Stadtrat am 22.02.1995 gefasst.
Offenlegung: Der Änderungsplan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V.m. § 2 (3) des BauGB-Maßnahmen G vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) in der Zeit vom 08. Mai 1995 bis 22. Mai 1995 öffentlich ausliegen.
Satzungsbeschluss: Dieser Änderungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) vom Rat der Stadt Neuwied am 05. Juli 1995 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 07.07.95

Ausfertigung: Die Darstellung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hermit ausfertigt.
Neuwied, den 10.07.95
Bekanntmachung: Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis 5 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-Maßnahmen G ist am 14.07.95 erfolgt.
Neuwied, den 17.07.95



Administrative information including BPL-Nr. 074 II A, Maßstab M. 1:500, and official stamps of the City of Neuwied.