

Textliche Festsetzung

zum Bebauungsplan Nr. 253 - Heimbach/Rommersdorf, Berufsbildungswerk Neuwied

Art der Nutzung

1. Im Bereich der ausgewiesenen Sonderfläche SO gelten allgemein die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 1 - 3 Baunutzungsverordnung sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 4 BauNVO. Die lt. § 4 Abs. 3 Ziff. 5 und 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.
Die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO sowie Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Ausbildungswerkstätten, Berufsschule, Restaurant) auf das Unter- und Erdgeschoß beschränkt.
2. Im Bereich der ausgewiesenen Erwerbsgärtnerei sind nur der Gärtnerei dienende eingeschossige bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Firsthöhe von 4,00 m zulässig. Ausgeschlossen sind Wohngebäude, Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 sowie Garagen und Stellplätze.
3. Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet "WR" sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
4. Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet "WA" sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen

1. In den Vorgärten der ausgewiesenen Wohngebiete "WR" und "WA" (Bereich zwischen Baulinie/-grenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig. Müllboxen werden zugelassen.

2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge innerhalb der Sonderfläche sind nur in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgaragen oder Stellplätzen zulässig. Die Tiefgaragen sind mit Erdreich abzudecken und einschl. den Stellplätzen entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen. Für die Anlage der Stellplätze, Zufahrten und Ausbildung der Rampen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) sowie die baurechtlichen Vorschriften anzuwenden.

Bauweise

1. Die im Bereich der Sonderflächen festgelegten Eingangs- und Gebäudehöhen sind verbindlich.
2. Im Bereich der Wohngebiete "WA" und "WR" darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Eingangsbereich liegen.
 - 2.1 Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschoßfußboden max. 30 cm über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden.
 - 2.2 Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
 - 2.3 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe 15 % nicht übersteigt und an der Straßengrenze ein Stauraum von 4,00 m Tiefe angelegt wird. Der Stauraum darf eine Neigung von max. 10 % zur Waagerechten aufweisen.

B a u g e s t a l t u n g

1. Im Bereich der Sonderfläche sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Bau-, Kultur- und Naturdenkmäler besondere Rücksicht zu nehmen ist.
- 1.2 Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen.
2. Für das "Reine Wohngebiet" sind die Hausgruppen in der Außenverkleidung und Dachform gleichartig herzustellen und zu unterhalten.
- 2.1 Dachneigungen sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.
- 2.2 Dachgauben sind nicht zulässig. Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig.
- 2.3 Für die Flachdächer ist ein blendungsfreies Material und für die sonstigen Dächer Dachziegel, Schiefer o. ä. zu verwenden.
- 2.4 Drempele sind nur bis zu einer max. Höhe von 30 cm zulässig.
- 2.5 Garagen und Nebengebäude sind flach abzudecken und in Massivbauweise auszuführen, sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten.
- 2.6 Gruppengaragen sind im Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials gleichartig zu gestalten.
- 2.7 Die eingeschossigen Häuser, Hausgruppen und Reihenhäuser dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel von 10 cm erhalten, darüber ist Holz oder Metall in transparenter Form zu verwenden. An den übrigen Grenzen dürfen Maschendraht oder Spriegelzaun laut landesrechtlichen Vorschriften errichtet werden. Stützmauern, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 75 cm Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung von Baulinien/Baugrenzen keine Maße im Bebauungsplan angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Dabei wird eine Ablesegenauigkeit bei 0,50 mm für die derart erfolgte Festsetzung in der Örtlichkeit von $\pm 0,50$ m verlangt.