

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Auf dem Pirlisch“ Stadtteil Heimbach-Weis

Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 4 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 05. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO -) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757) sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) (BGBl. I S. 123 Abs. 5 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAO) in der Fassung vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264), des § 17 Landespflegegesetz (LPLG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 21. Dezember 1978 (GVBl. S. 770) hat der Stadtrat am 23.05.02 folgenden Bebauungsplan Nr. 255 als Satzung beschlossen.

Anpflanzungen:

- a) Schmale Pflanzflächen bis 5 m Breite. Die Flächen sollen mit verschiedenen Sträuchern, Pflanzabstand ca. 1,5 m, bepflanzt werden. Pflanzenauswahl siehe Anlage C - Leitpflanze Corylus avellana.
b) Pflanzflächen bis zu einer Breite von 15 m. Hierbei erfolgt eine flächendeckende Strauchbepflanzung wie bei a), jedoch sollen Bäume und Nadelgehölze (siehe Anlage A und B) als Leitpflanzung dazwischen gepflanzt werden. Es wird ein Baumabstand zwischen 7 bis 10 m vorgeschlagen.
c) Pflanzflächen über 15 m Breite. Die Bepflanzung dieser Flächen soll mit Sträuchern der Anlage C flächendeckend erfolgen (Pflanzabstand 1,5 m). In die Pflanzung eingestreut Einzelbäume der Anlage A und B. Zur Wohnbepflanzung soll die Pflanzung in gruppiermäßiger Anordnung als Baumlandschaft vorgenommen werden (Bäume und Nadelgehölze der Anlage A und B). Die Pflanzung soll durch Naturrasenflächen aufgelockert werden. Ein Baumabstand zwischen 7 bis 10 m wird vorgeschlagen.

- Bäume - Anlage A - Quercus rubra, Quercus robur, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Sorbus aucuparia (x), Sorbus aria, Corylus colurna, Tilia cordata
- Rotleiche, Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Vogelbeere, Nord-Vogelbeere, Baumhasel, Winterlinde

- Nadelgehölze - Anlage B - Larix decidua (+), Pseudotsuga douglasii (+), Pinus silvestris, Tsuga canadensis
- Lärche, Douglasie, Kiefer, Hemlocktanne

- Sträucher - Anlage C - Cornus sanguinea, Corylus avellana, Rosa canina, Rosa rubrifolia, Rosa spinosissima, Cornus max
- Roter Hartriegel, Haselnuß, Hundrose, Rotblättrige Rose, Wildrosen, Cornelnischen

- 8. Neben den vorstehend empfohlenen Leitpflanzen können auch alle weiteren heimische und bodenständigen Baum- und Straucharten zugelassen werden. Der Anteil an Nadelgehölzen soll höchstens 25 % betragen.
Hinweis: Für die ausgewiesenen Baugelände ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

D) Ordnungswidrigkeiten

- 1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A - C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf diese Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 500,- € geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 255 „Auf dem Pirlisch“, Stadtteil Heimbach-Weis

A) Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)

- 1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 255 lt. Bekanntmachung vom 10.10.1977 aufgehoben.
2. Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Schrank- und Spielwiesenflächen nicht zulässig. Alle weiteren, unter § 4 Abs. 2 der BauNVO aufgeführten Nutzungszustände bleiben unberücksichtigt zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
4. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenerhöhende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen geändert werden müßten.

B) Festsetzung gemäß § 123 Landesbauordnung (LBAO)

Gebäude

- 1. entfällt
2. Im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch weitere Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt. Für Garagen bzw. überdeckte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.
3. Die Außenwände der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
4. entfällt
5. entfällt
6. entfällt
7. entfällt
8. entfällt
9. Als Dachbedeckung sind für die Wohngebäude nur angepaßte Materialien und Farben sowie für die Flachdächer nur blendfreies Material zu verwenden.
10. Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 0,5 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen, Geländeanordnungen, Anpflanzungen

- 11. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gemäß § 19 LBAO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.
12. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassen bis höchstens 1,25 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1:3 oder flacher abgebocht wird.
13. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrradstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe versehen werden. Die Einfriedigungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
14. Auf den Grundstücken kann die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden bis zu 2,00 m Höhe im rückwärtigen Grundstücksbereich als Ausnahme zugelassen werden. Als Baustoff für die Wände sind Holzplatteln und Holzschwände mit dunkelbraunem Anstrich oder Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen zulässig, wenn zwischen den Wänden und angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Freiraum von mind. 0,70 m Breite verbleibt und sichergestellt ist, daß der Freiraum zwischen den Wänden und öffentlichen Flächen gärtnerisch, durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, angelegt und unterhalten wird.
15. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksrändern bis max. 1,25 m Höhe (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) zulässig.
16. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit Mutterboden zu überdecken und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß § 123 LBAO und § 17 Landespflegegesetz (LPLG)

- 1. Im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrt und Stellplatz landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäume zu gestalten. Empfohlene Pflanzenauswahl siehe Nr. 5, Anlage A, B und C.
2. Die nicht überbaubaren Flächen im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträuchern zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume und Sträucher, siehe Nr. 5 der Anlage A und C, sowie Obstbäume sind zu bevorzugen.
3. Für die öffentlichen Grünflächen ist die Gestaltung und Pflanzenauswahl nach Nr. 5, Anlage A, B und C zulässig.
4. Die auf den vorbezeichneten Grün- und Gartenflächen bereits vorhandenen Baumarten (z. B. Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten.
5. Für die innerhalb des Plangebietes zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher festgesetzten Flächen sind nachfolgende Bepflanzungen möglich:



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEbiet (§ 3 BauNVO)
WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ 0,80 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS (ALS HOCHSTGRENZE)

PH max. 11 m HOCHSTGRENZE FIRSTHÖHE ÜBER OK.-EG.-FB.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- ED MUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
SD MUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
WD SATTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 18 BIS 40 GRAD
WD FLACHDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 18 BIS 40 GRAD
FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
PRIVAT VERKEHRSFLÄCHEN
EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIVAT GRÜNFLÄCHE
PRIVAT VORGARTENFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UNGENUTZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBEANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
ZWECKBESTIMMUNG:
Gg GARAGEN GGg GEMEINSCHAFTSGARAGEN
MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
TREPPE
VORHANDENE WOHNBAUDE
VORHANDENE WIRTSCHAFTSBAUDE
VORHANDENE MAUERN ODER STÜTZMAUERN
VORHANDENE BUSCHUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

Administrative stamps and signatures for 'PLANGRUNDLAGE', 'ÄNDERUNGSBESCHLUSS', 'OFFENLEGUNG', 'SATZUNGSBESCHLUSS', 'AUSFERTIGUNG', and 'BEKANNTMACHUNG'. Includes dates and names of officials like Reiner Kligen and Nikolaus Roth.



Stadtverwaltung Neuwied Stadtbauamt Planungsabteilung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 255 „Auf dem Pirlisch“ Gemarkung Heimbach, Flur 12

Table with columns for Name, Datum, Sachbearbeiter, Zeichner, Änderung I, and Änderung II. Includes a north arrow and scale 1:500.