

97

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 272 - Heimbach-Weis, "Auf der Bing" -

Stand: Juli 1986

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Die Art der Nutzung wird entsprechend dem Planinhalt teils als reines Wohngebiet (WR), teils als allgemeines Wohngebiet (WA), teils als Mischgebiet (MI) im Sinne der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 festgesetzt.
2. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
4. Im Mischgebiet (MI) sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

5. Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des Vorhabens einnehmen, ihre Ausladung das Maß von 0,6 m nicht überschreitet und um die Ausladungstiefe von der seitlichen Grenze zurückweichen.
6. Im Mischgebiet muß die Hauptfirstrichtung parallel zu den Straßenverläufen, an Straßenecken können Sonderlösungen zugelassen werden. 09.10.87  
Bezirksregierung Koblenz
7. Bei der Errichtung von Garagen müssen die Außenwände, die Zu- und Abfahrtsöffnungen enthalten, von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Dies gilt auch dann, wenn die festgesetzten Baugrenzen einen geringeren Abstand erlauben.

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

8. Auf den als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 91 LBauO genehmigungspflichtig sind. Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,5 m neben einer notwendigen Garagenzufahrt zugelassen werden.
9. Für jedes Baugrundstück ist die Errichtung von nur einer Grundstücksein- und -ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 5,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann für Grundstücke, die eine Straßenfrontlänge von 30,0 m und mehr aufweisen, eine weitere Zufahrt bis zu der vorstehend angegebenen Breite zugelassen werden.

Festsetzungen gem. § 39 h BBauG

10. Die im Plan als "zu erhalten" bezeichneten Gebäude wirken sich in ihrer äußeren Gestalt für das Ortsbild besonders prägend aus.
11. Hinweis: Die Sockelhöhen der Gebäude werden gem. § 21 LBauO von der unteren Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.

B) Festsetzungen zur Baugestaltung (§ 123 Abs. 5 LBauO)

Dachform und Dachneigung

1. Als Dachformen sind gleichgeneigte, ~~gleichschenklige~~ Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Abstand zwischen dem hochliegenden und dem tiefliegenden First max. 1,20 m, senkrecht gemessen, betragen. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise Sonderlösungen zugelassen werden.
2. In den Dachgeschossen oberhalb der <sup>maximal</sup> festgesetzten Vollgeschosse ist die Ausbildung von Drempeln von mehr als 0,30 m unzulässig.

Dachflächengliederung

3. Zulässig sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf 1/2 der jeweiligen Dachfront nicht überschreiten. Einzelelemente dürfen nicht länger als 5,0 m ausgeführt werden.
4. Dachaufbauten und -einschnitte müssen von freistehenden Giebeln einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Der Abstand einzelner Gauben untereinander muß mind. 1,0 m betragen.
5. Die Höhe von Dachgauben darf nicht mehr als 1,5 m (senkrecht gemessen) über der Dachhaut betragen. Bei Einzelgauben bis zu einer äußeren Breite von 1,40 m kann ausnahmsweise eine Höhe bis zu 1,90 m zugelassen werden, wenn das Gaubendach nicht als abgeschlepptes Dach ausgeführt wird.

Material und Farben

6. Die Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden müssen eine Beschichtung mit dauerhafter, heller, putzähnlicher Struktur erhalten.

Werbeanlagen

7. Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen je Einzelanlage eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.
8. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von vor die Gebäudeflucht auskragenden Werbeanlagen ist bis zu einer Höhe von 2,5 m und über die Trauflinie der Gebäude unzulässig. Die zulässige Ausladung von Werbeanlagen beträgt max. 0,80 m. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche darf 3 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten. An den Fassaden der Gebäude, die wegen ihrer prägenden Wirkung auf das Ortsbild als "zu erhalten" festgesetzt sind, darf die Abwicklung der Werbeanlagenfläche 1 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

9. Die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. Vorgartenbegrenzungslinie dürfen nur mit Einfriedungen bis zu max. 0,75 m Gesamthöhe versehen werden. Die Einfriedung kann einen massiven Sockel bis zu 0,15 m über angrenzender Verkehrsfläche erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden. Grelle Farben bzw. Materialien sind unzulässig.  
Einfriedungsmauern sind unzulässig.

- 10. An den übrigen Grenzen sind, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogene Maschendraht- oder Holzspriegel- und -lattenzäune einschl. 0,2 m hohem massivem Sockel bis max. 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Es sind nur landschaftsgerechte Materialien zu verwenden.
- 11. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBauO für den Belichtungsbereich von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß erforderlich sind.
- 12. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,0 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 2,5 oder flacher angeböschet wird.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 123 LBauO und § 17 LPflG)

- 1. Die nicht bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Ortsbildes als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern. Es wird empfohlen, die unter Ziff. C 2 aufgeführten Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v. H. des verwendeten Pflanzmaterials ausmachen.
- 2. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bäume

Quercus rubra	-	Roteiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Sorbus aucuparia (x)	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	-	Baumhasel
Tilia cordata	-	Winterlinde

09. 10. 87  
Hat vorgelegen  
Bezirksregierung Koblenz

Nadelhölzer

Larix decidua (+)	-	Lärche
Pseudotsuga douglasie (+)	-	Douglasie
Pinus silvestris	-	Kiefer
Tsuga canadensis	-	Helmlocktanne

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima	-	Wildrosen
Cornus mas	-	Cornelkirschen

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und C zuwider handelt 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.

Stadtverwaltung Neuwied  
- Stadtentwicklungsamt -  
- Abt. 612 -