

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 283 I  
"Hilgenpfad" - Stadtteil Heimbach-Weis

A) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz (BauGB)

1. Im Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Alle weiteren unter § 4 Abs. 2 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten bleiben uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen geändert werden müssten.

Überbaubare Grundstücksflächen

3. Innerhalb der Vorgartenflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. der § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern unzulässig. Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,50 m, neben einer notwendigen Garagenzufahrt, zugelassen werden.

4. In den übrigen, nicht überbaubaren Bereichen ist das Aufstellen von Wohnwagen, KFZ-Stellplätze und die Einrichtung von baulichen Anlagen, soweit sie Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 LBAuO sind, unzulässig.

B) Festsetzung gem. § 86 Landesbauordnung (LBAuO) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

1. Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gemäß § 10 Abs. 2 LBAuO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Gelände- und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei sind für die Höhenentwicklung der Gebäude Oberkante Erdgeschosfußboden (OK) und Firsthöhe (FH) bestimmend.

Bezugspunkt ist für die OK die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), für FH die Oberkante Erdgeschosfußboden.

2. Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt, ist bei ebenem und hügeligem Gelände die Oberkante des Erdgeschosfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3. 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.

Gebäude

4. Innerhalb der Flächen, auf denen eine Bebauung ausgewiesen ist, können Aufbauten als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie für die Errichtung von Aufzügen in den Gebäuden erforderlich sind und die Aufbauten mind. 6,0 m hinter den Baurenden bzw. Gebäudenwände angelegt, sowie die festgesetzten Firsthöhen nicht mehr als 2,0 m überschritten werden.

5. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldach und Walmdächer in gleichgerichteter und gleichschenkliger Form entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind festgesetzt. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

6. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.

7. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Drempele bei mehrgeschossigen Gebäuden bis max. 50 cm Drempeelhöhe zulässig. Bei Winkelbauweise kann im zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Drempele entstehen und ist als Ausnahme zulässig.

8. Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden, sind Drempele bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandausläufer-Dachhaut anzulegen. Bei Winkelbauweise kann im zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Drempele entstehen und ist als Ausnahme zulässig.

9. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bandartige Dachaufbauten (Gauben) nur bis max. 1/3 der Traufhöhe bzw. einer Gesamtlänge von max. 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen. Bei der Anordnung von Einzelaubentürnen ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachbestand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzuleichen. Schieppauben und sonstige Dachverbindungen sind mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen.

10. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachschneitten nur bis max. 1/3 Traufhöhe jedoch höchstens bis max. 4,0 m Einzellänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.

11. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können Zwerchhäuser als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.

12. Als Dacheindeckung ist nur unglasiertes Material zu verwenden.

13. Werbeanlagen sind in dem ausgewiesenen Wohngebiet nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

Einfriedungen, Geländeanordnungen, Anpflanzungen

14. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluss nur zulässig, soweit sie für den Belichtungsbedarf erforderlich sind.

15. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen 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 angebracht wird.

16. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe versehen werden. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

17. Auf den Grundstücken kann die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden bis zu 2,0 m Höhe als Ausnahme zugelassen werden. Als Baustoff für diese Wände sind Holzplattensystem- und Holzelementwände mit dunkelfarbigem Anstrich oder Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen zulässig, wenn zwischen den Wänden und angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Freiraum von mind. 70 cm 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.

18. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksrändern bis max. 1,25 m Höhe (gemessen an tiefer liegenden Grundstück) zulässig.

19. 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 gem. § 86 LBAuO und § 17 Landespflegegesetz (LPfG)

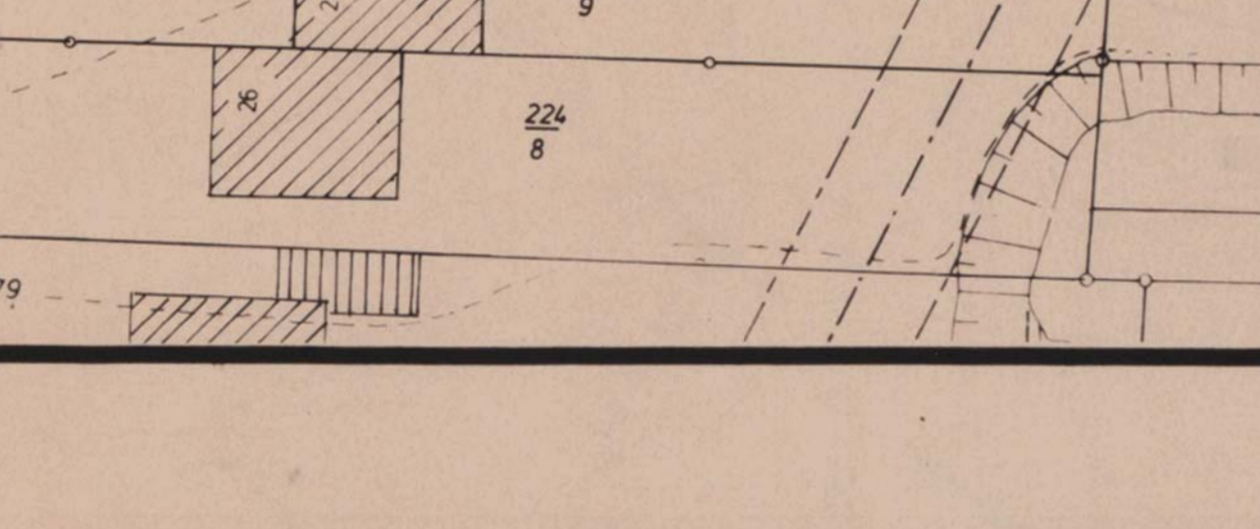
1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrt und Stellplatz landschaftsgärtnerisch mit lokalen Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten. Pflanzenauswahl siehe Nr. 4, Anlage A, B und C.

2. Die nicht überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Freiflächen durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträucher zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume und Sträucher, siehe Nr. 4 der Anlage A und C.

3. Die auf den vorbeschriebenen nicht überbaubaren Flächen bereits vorhandenen Baumarten (Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Hinweis

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



- 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

- Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus communis - Birnbaum
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus avium - Süßkirsche
Prunus domestica - Zwetschen

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

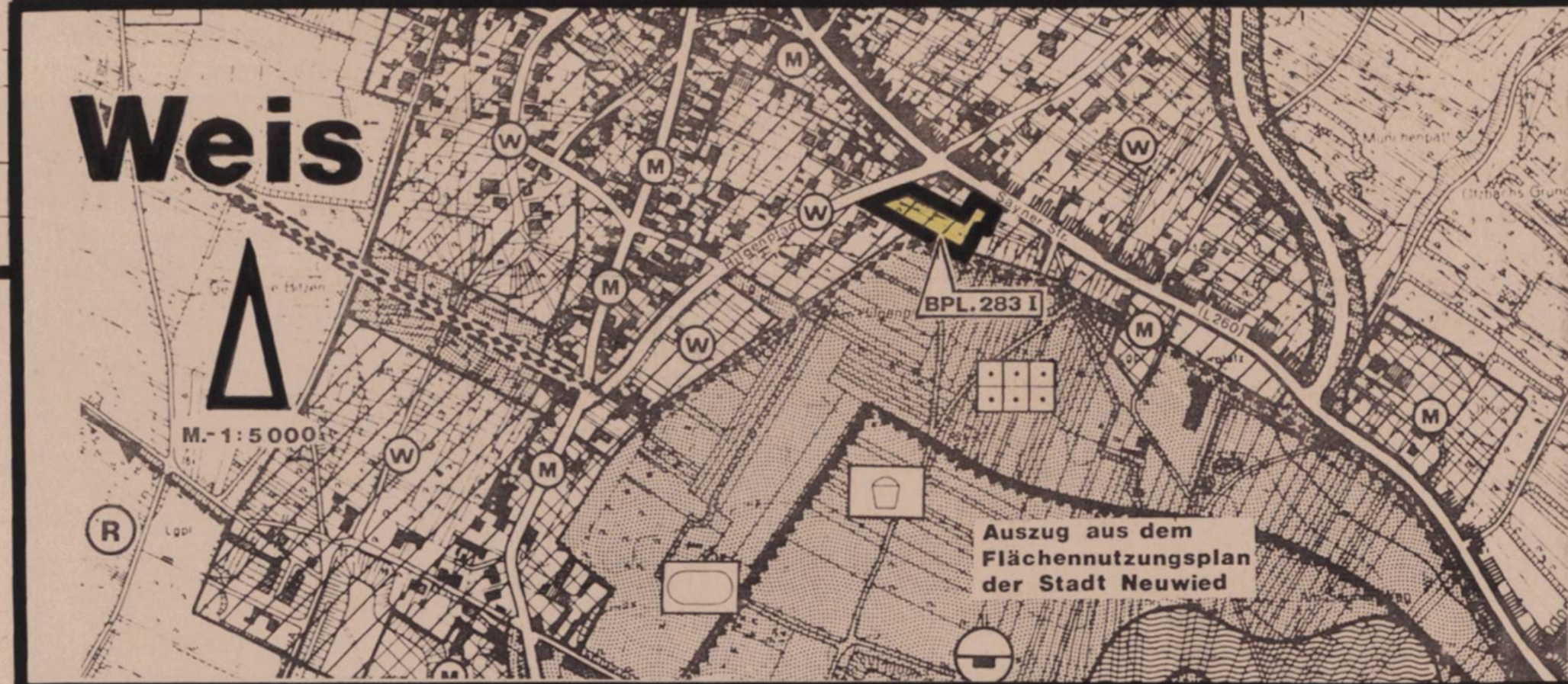
- Cornus sanguinea - Roter Hartrieegel
Corylus avellana - Haselnuß
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubrifolia - Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima - Wildrose
Cornus max - Cornekirschen

Hinweis: Für das ausgewiesene Baugebiet 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 bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Hinweis: Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist durch die zuständige städtische Bauordnungsabteilung im Bausein auf die Meldepflicht gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz entsprechend hinzuweisen.



Plangrundlage: Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezuglich des Flurstücksbestandes - mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 29.1.1990 überein.

Aufstellung: Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 15.12.1988 aufgestellt worden.

Offenlegung: Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 29.10.1990 bis 29.11.1990 öffentl. ausgelegen.

Satzungsbeschluß: Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) vom Rat der Stadt Neuwied am 24.01.1991 als Satzung beschlossen worden.

Ansetzung: Die Satzung (Planzzeichnung) und Text) mit Begründung wird hiermit ausfertigt und tritt rückwirkend zum 30.3.1994 in Kraft.

Neuwied, den 25.01.1993. Oberbürgermeister: [Signature]

Neuwied, den 30.01.1990. Beigeordneter: [Signature]

Anzeige: Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1, Halbsatz 2, des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der Bezirksregierung angezeigt.

Koblenz, den 11.01.1993. Bezirksregierung Koblenz: [Signature]

Neuwied, den 30.03.1991. Bürgermeister: [Signature]

SATZUNG

Bebauungsplan-Nr. 283 I - Hilgenpfad - im Stadtteil Heimbach-Weis

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie der Landesbauordnung v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), des § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) i.d. Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetz (LPfG) i.d. Fassung v. 27.03.1987 (GVBl. S. 70) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz v. 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreiszuständigkeiten v. 05.05.1986 (GVBl. S. 103) hat der Stadtrat am 24.01.1991 folgenden Bebauungsplan-Nr. 283 I als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB angezeigt.

ZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanZV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (4 BauNVO) ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Z.B. GRZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
Z.B. GFZ 0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE)

Z.B. FH max. 8.0 m HOCHSTGRENZE FIRSTHOHE ÜBER OK.-EG.-FB.

Z.B. FH min. 6.0 m MINDESTGRENZE FIRSTHOHE ÜBER OK.-EG.-FB.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG

SD od. 30-45° SATTEL- ODER WALMDACH MIT ZULASSIGER DACHNEIGUNG VON 30 BIS 45 GRAD

FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER RUHRGAS AG ESSEN

GRÜNFLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN.

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG

Ge GARAGEN

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREI-ZUHALTEN SIND.

SONSTIGE PLANZEICHEN (KEINE FESTSETZUNG)

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORHANDENE BOSCHUNG

'Hilgenpfad' Gem. Weis, Flur 4. Plan Nr. 283 I, Maßstab 1:500. Includes table with dates and signatures of officials.

neuwied Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung. Logo and contact information.