

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 771/I der Stadt Neuwied "Im Bitzen"
im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flur 3

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 Baugesetzbuch (BauGB)
- 1.0 Die in der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 17.04.1991, zuletzt geändert durch die Änderungs-Verordnung vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH, festgesetzte Wasserschutzzone III B wird für den gesamten Planbereich gem. §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Im festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 Im festgesetzten 'Mischgebiet' (MI) sind die nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO sowie die nach §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Für Teile des 'Allgemeinen Wohngebiet' wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß nicht mehr als 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig sind. (Siehe Eintragungen in der Planzeichnung)
- 2.4 Für Teile des 'Allgemeinen Wohngebiet' wird gem. Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt, daß nicht mehr als 6 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig sind. Hierbei hat der Nachweis von mehr als 3 Stellplätzen (einschl. Garagen) innerhalb einer Tiefgarage zu erfolgen. (Siehe Eintragungen in der Planzeichnung)
- Hinweis:
- Die Einschränkungen, die sich aus der unter Punkt 1 aufgeführten Rechtsverordnung ergeben, sind zusätzlich zu beachten!
- 3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Gem. § 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 verändert werden müssen.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechen. Die Fläche wird der Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Die zulässige Überschreitung der Wintergärten wird auf max. 3,0 m begrenzt.
- 4.0 Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des §14 Abs. 1 und §23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen, Stützmauern und KFZ-Stellplätzen. Die nachfolgenden Punkte 4.1.1 und 4.1.2 sind zu beachten.
- 4.1.1 Mindestens 20% dieser Vorgartenfläche sind zu begrünen.
- 4.1.2 Private Grundstücksein- und -ausfahrten sind bis max. 5,0 m zulässig.
- 4.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. §14 Abs. 1 und §23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Als Ausnahme ist ein Gartenhaus bis max. 15 cbm umbauten Raum auf der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 In einer der seitlichen Abstandsfläche ist als Ausnahme eine Garage, ein KFZ-Stellplatz oder überdachter KFZ-Stellplatz zulässig, soweit die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.
- 4.4 Gem. §23 Abs. 5 i.V.m. §12 Abs. 6 und §14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. §9 des Baugesetzbuches (BauGB) sind untergeordnete Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen, insbesondere Anlagen der Außenwerbung, innerhalb von Bauverbotszonen unzulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind. (Max. 10% der Grundstücksfläche)
- 5.2 Der vorhandene Oberboden soll vor Baumaßnahmen gesichert und an Ort und Stelle wieder eingebaut werden.

- 5.3 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser muß, sofern es nicht als Brauchwasser oder zur Bewässerung genutzt werden kann, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden, soweit sonstige Regelungen nicht entgegenstehen. Sofern aus hydrogeologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender sonstiger gesetzlicher Bestimmungen, eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.
- 5.4 Auf die Anwendung von Pestiziden, Streusalzen und Kunstdünger ist zu verzichten.
- 5.5 In den gekennzeichneten Bereichen sind die öffentlichen Stellplätze in wasserdurchlässigem Material auszubilden.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- 6.1 In den mit▲▲▲ markierten Bereichen ist aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht eine gutachterliche Überwachung sämtlicher Erdarbeiten erforderlich. Sollten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Stawa Montabaur sowie die Bezirksregierung Koblenz zu informieren.
- 7.0 Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
- 7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
Bezugspunkt dafür ist die mittig vor dem Gebäude liegende Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).
- 8.0 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- 8.1 In den mit▲▲▲ markierten Teilen des Plangebietes ist bei vollunterkellerten Gebäuden die Ausführung einer Flachgründung mit einer Stahlbetonvollplatte nach vorherigem Bodenaustausch notwendig.
- 8.2 Die Art der Gründung ist ansonsten im Einzelfall durch Bodengutachten nachzuweisen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen gem. §86 Abs. 6 BauO - (§9 Abs. 4 BauGB) -

9.1 Dachformen und Dachneigungen

9.1.1 Im Plangebiet sind Satteldächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt.

9.1.2 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,40 m zulässig.

9.2 Dachaufbauten und Dachgauben

9.2.1 Zwerchhäuser und bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge 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 1,50 m einzuhalten.

9.2.2 Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge, jedoch höchstens bis 4,0 m Gesamtlänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.

9.3 Drempel

9.3.1 Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.

9.3.2 Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Drempel bis max. 100 cm Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche-OK Dachfläche anzunehmen.

9.4 Garagen und Nebengebäude

9.4.1 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen können mit geringerer Neigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

9.5 Werbeanlagen

9.5.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² nicht übersteigen.

9.6 Einfriedungen - Stützmauern - Geländeanordnung

9.6.1 Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.

9.6.2 An den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

9.6.3 Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme, soweit es Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

9.6.4 Abgrabungen der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß zur Belichtung von Räumen im Kellergeschoß nicht zulässig.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. §86 Abs. 6 LBauO und §9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB, sowie §9 Abs. 6 BauGB, in Verbindung mit §17 Landespflegegesetz

10.1 Festsetzung der Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs. 6 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

10.1.1 Bereiche die in der Planzeichnung mit dem Symbol "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt wurden, sind in den gekennzeichneten Zonen als Obstwiese, durch das Anpflanzen von mind. 1 Obsthochstamm/100 m² zu entwickeln.

10.1.2 Teilbereiche die in der Planzeichnung mit dem Symbol "Anpflanzung" festgesetzt wurden, sind in den gekennzeichneten Zonen wie vor zu entwickeln. Zusätzlich ist hier eine Kräuterwiesenmischung anzusäen.

10.1.3 Teilbereiche die in der Planzeichnung mit Symbol "Anpflanzung" festgesetzt wurden, sind in den gekennzeichneten Zonen mit Hecken und Gebüsch, durch das Anpflanzen von je 1 Pflanze/m², aus nachfolgender Pflanzliste zu entwickeln.

10.1.4 Teilbereiche die in der Planzeichnung mit dem Symbol "Anpflanzung" festgesetzt wurden, sind in den gekennzeichneten Zonen als Hecken mit einem Anteil von Bäumen durch das Anpflanzen von je 1 Hochstamm/50 m² sowie einem Strauch/m² aus nachstehender Pflanzliste zu entwickeln.

10.1.5 Fensterlose Fassaden von jeweils mehr als 25 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.

10.1.6 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen dem geplanten bzw. den vorhandenen Gebäuden, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze, landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Es ist mindestens 1 Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu verpflanzen.

10.1.7 Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind mit hochgewachsenen Laubbäumen (Acer Platanoides) fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang muß mindestens 25 cm betragen, gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche. Die in Verbindung mit den zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen anzulegenden Straßenbankette, erhalten einen Bodenaufbau aus nährstoffarmen, skelettreichen Boden und sind der Spontanvegetation zu überlassen, oder mit krautreichen Wiesensaatmischungen einzusäen. Die Mahd erfolgt extensiv, bis 4x in einer Vegetationsperiode.

10.2 Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.2.1 Die ehemalige Obstplantage ist in den, im Plan gekennzeichneten, Bereichen bis auf 1 Baum/100 m² auszulichten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Es erfolgt eine turnusmäßige Mahd alle 2 - 3 Jahre.

10.2.2 Die in der Planzeichnung mit dem Symbol "Erhaltung" festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Artgleiche zu ersetzen.

10.3 Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten, insbesondere alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Hochstämme:

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Juglans regia (Walnuß)
Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie)
Castanea sativa (Edelkastanie)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Sorbus aria
Sorbus intermedia (Mehlbeere)
Sorbus (Aucuparia) (Eberesche)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)

Heister:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus catharica (Faulbaum)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Viburnum opulus (Schneeball)
Salix caprea (Salweide)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)

D) Ordnungswidrigkeiten

- 11.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A) - C) zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- 11.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. §24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

Hinweis:

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

Stadtverwaltung Neuwied
- Abt. 612 -