

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 021-Ia und Ib „Talweg/Marienstraße/Im Bremer/Steinstraße“ Neuwied - Irlich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung „**Allgemeines Wohngebiet**“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1 Zulässigkeiten / Ausnahmen (§ 1 (5 bis 9) BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Anlagen und Einrichtungen unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4) und
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist die Zahl der **Vollgeschosse (Z)** wie folgt festgesetzt:

- Bereich mit dem Ordnungsbuchstaben A: Z = II-III
- Bereich mit den Ordnungsbuchstaben B bis K: Z = II

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Oberkante First. Die maximale **Firsthöhe (FH)** ist wie folgt geregelt:

- Bereich mit dem **Ordnungsbuchstaben A**: FH = 15,0 m
- Bereich mit den **Ordnungsbuchstaben B bis F**: FH = 10,0 m
- Bereich mit den **Ordnungsbuchstaben G bis K**: FH = 8,0 m

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Parzellen Nrn. 187 und 193 (Flur 8) ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt; dies bedeutet, daß Gebäude sowohl an der nördlichen als auch an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Im übrigen Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO können geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäude (Firstrichtung) sind gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Richtung zu errichten.

4.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet sind **Nebenanlagen und bauliche Anlagen** im Sinne des § 14 (1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig; ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Müllboxen.

Die Zulässigkeit der untergeordneten Nebenanlagen richtet sich nach dem Nutzungszweck und der besonderen Eigenart des Baugebietes.

Im Bereich mit dem **Ordnungsbuchstaben A** sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

In den **Ordnungsbereichen (B) bis (K)** sind **Garagen** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten ist.

5.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken bereitzustellen und zu dulden.

6.0 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßrohbodenhöhe (EFH) darf bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche höchstens 0,50 m über höchstem angrenzenden Straßenniveau hinausragen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein sowie Verkleidungen mit Schiefer, Klinker oder Metall zu verwenden.

Großflächige Fenster- und Türelemente sind vertikal zu gliedern.

2.0 Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1 Dachform / Dachneigung

Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptgebäude **nur geneigte Dächer** zulässig, wobei eine **Dachneigung zwischen 15° bis 45°** festgesetzt wird.

Lediglich bei der Anlage von **begrüntem Dächern** darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2.3 Dacheindeckung

Im Bebauungsplangebiet ist die Dacheindeckung nur in dunkelfärbigen Tönen auszuführen. Sie ist in Form, Farbe und Größe an die im Ortsbild von Irlich vorhandene Eindeckung anzupassen. Metalleindeckungen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sind zulässig.

Besondere Eindeckungsmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.0 Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur als Hinweis für eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m² nicht überschreiten.

4.0 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege nur als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäunen und Mauern zulässig und müssen sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.

5.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutzgarten anzulegen.

Versiegelungen für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dazu sind folgende oder vergleichbare Materialien wie wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen, Pflasterbelag mit Breitfuge zu verwenden.

6.0 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Müllbehälter-Standplätze im Vorgartenbereich sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu gestalten und zu begrünen. Die randliche Eingrünung mit Hecken und Sträuchern ist ebenfalls zulässig.

7.0 Gestaltung von Stellplätzen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Sobald je Grundstück mehr als zwei Stellplätze, die eine Gesamtbreite von 5,0 m überschreiten, errichtet werden, sind diese durch Hecken- und Strauchpflanzungen, begrünte Rankgerüste u.ä. zu gestalten.

C. Landespflegerische und grünordnerische Textfestsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.1 Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

T = Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bebauung

U = Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung

1.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 1 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

1.3 Auf der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Obstwiese zu entwickeln. Dabei ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Obsthochstamm zu pflanzen..

In der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist eine hecken- und gebüschartige Pflanzung vorzunehmen. Der Baumanteil aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen II Ordnung soll mindestens 2 % betragen.

Dabei ist folgendes Pflanzgut zu verwenden:

Pflanzgut:

Heister 2 x v. 150/175

Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus serotina (Traubenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Sträucher 2 x v. 60/100

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus (Weißdorn)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Hinweis: Details zur Ausführung sowie Pflegehinweise sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB und § 86 (1) LBauO

2.1 Pflanzpflichten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Privatgrundstücken sind in den entsprechend festgesetzten Flächen hecken- und gebüschartige Pflanzungen vorzunehmen.

Dabei ist folgendes Pflanzgut zu verwenden:

Pflanzgut:

Heister 2 x v. 150/175

Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus serotina (Traubenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Sträucher 2 x v. 60/100

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)

Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Crataegus (Weißdorn)
 Rubus fruticosus (Brombeere)
 Sambucus nigra (Holunder)
 Sambucus racemosa (Traubenholunder)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Virburnum opulus (Schneeball)
 Ligustrum vulgare (Liguster)

Je Baugrundstück oder je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstamm anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten.

Straßenbegrünung

Im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung ist je 100 m² Straßenverkehrsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Pro Straßenweg sollen nur Bäume einer Art gepflanzt werden.

Der Mindestumfang der Bäume soll 14/16 cm betragen.

Pflanzgut: Hochstämme 3 x v. 14 - 16
 wahlweise: Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 Juglans regia (Walnuß)
 Aesculus hippocastaneum (Kastanie)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Castanea sastica

2.2 Fassadengestaltung (§ 86 (1) LBauO)

Mauern und fensterlose Wandflächen mit jeweils mehr als 25 m² sind in zusammenhängenden Teilflächen in geeigneter Weise flächig, wahlweise mit folgenden Arten zu begrünen:

Pflanzgut: Hedera helix (Efeu)
 Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
 Parthenocissus tricuspidata (Veitchii) u.a. (s. Pflanzenliste)

3.0 Pflanzenliste

Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraeaster (communis)	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbäume - Hochstämme

alte Sorten der Landschaft sowie

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,0 m, mindestens 3 Pflanzreihen

Große Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kleine Sträucher

Prunus fruticosa	Steppen-/Zwergkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose/Gemeine Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rubus idaeus	Himbeere

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber

Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

D Ordnungswidrigkeiten

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

Der Stadtvorstand hat am 25.08.1998 die Drucksache zustimmend beraten.

Beratungsergebnis im Planungsausschuß am 02.09.1998

Der Planungsausschuß stimmte mit 18 Stimmen für den Beschlußvorschlag, bei 1 Enthaltung.

Beschluß des Hauptausschusses vom 08.09.1998

Der Hauptausschuß faßte keinen Beschluß. Die Vorlage wird nach Beratung in den Fraktionen dem Stadtrat unmittelbar zur Beschlußfassung vorgelegt.