

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 (§ 5 (5) bis 9) BauNVO)
Im Bebauungsplangebiet sind folgende Anlagen und Einrichtungen unzulässig:
• Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
• Gartenbauwerke (§ 4 (2) 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 dem Ordnungsbuchstaben B bis K, Z = II

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante Erdschicht-
Robboden bis Oberkante First. Die maximale **Firsthöhe (FH)** ist wie folgt geregelt:
• Bereich mit dem Ordnungsbuchstaben A, FH = 15,0 m
• Bereich mit dem Ordnungsbuchstaben B bis F, FH = 10,0 m
• Bereich mit dem 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 Nm. 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 todenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Hauptgebäude (Firststrichung) sind gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Richtung zu errichten.

4.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Caragen 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 Vorgartebereich unzulässig, ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Müllboxen.
Die Zulässigkeit der untergeordneten Nebenanlagen richtet sich nach dem Nutzungszweck und der besonderen Eigenart des Baugbietes.
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 Straßengrenzungslinie 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 Erdschichtrobbodenhöhe (EFH) darf bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche höchstens 0,50 m über höchstens angrenzenden Straßenniveau hinausragen.

B. Bauordnungrechtliche 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 **bestimmten Dächern** darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

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

2.3 Dachbedeckung
Im Bebauungsplangebiet ist die Dachbedeckung nur in dunkelfarbenen Tönen auszuführen. Sie ist in Form, Farbe und Größe an die im Ortsbild von Irlich vorhandene Eindeckung anzupassen. Metalldeckungen, Sonnenkollektoren und Dachneigung sind zu vermeiden.
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 bebauten 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 unbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutzgarten anzulegen.

6.0 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)
Müllbehälter-Standplätze im Vorgartebereich 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, begrante Rankgerüste u.ä. zu gestalten.

C. Landschaftsrechtliche und ordnungsrechtliche 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

D. Ordnungswidrigkeiten

1.0 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer dieser Satzungen 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.

1.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 1 abzuschichten 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 (Hartriege)
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 landschaftspflegerischen 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 (Hartriege)
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)

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

Straßenbegrünung
Im Rahmen der Ausba- und Erschließungsplanung ist je 100 m² Straßenverflechtungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen. Pro Straßensegment sollen nur Bäume einer Art gepflanzt werden.
Der Mindestumfang der Bäume soll 14/16 cm betragen.
Pflanzgut:
Hochstämme 3 x v. 14 - 16
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Juglans regia (Walnuß)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Castanea sativa

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 (Veitich) u. a. (s. Pflanzenliste)

3.0 Pflanzenliste
Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Korbhuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Sandhükke
Carpinus betulus Hainbuche
Pyrus pyralis (communis) Holzbirne
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche

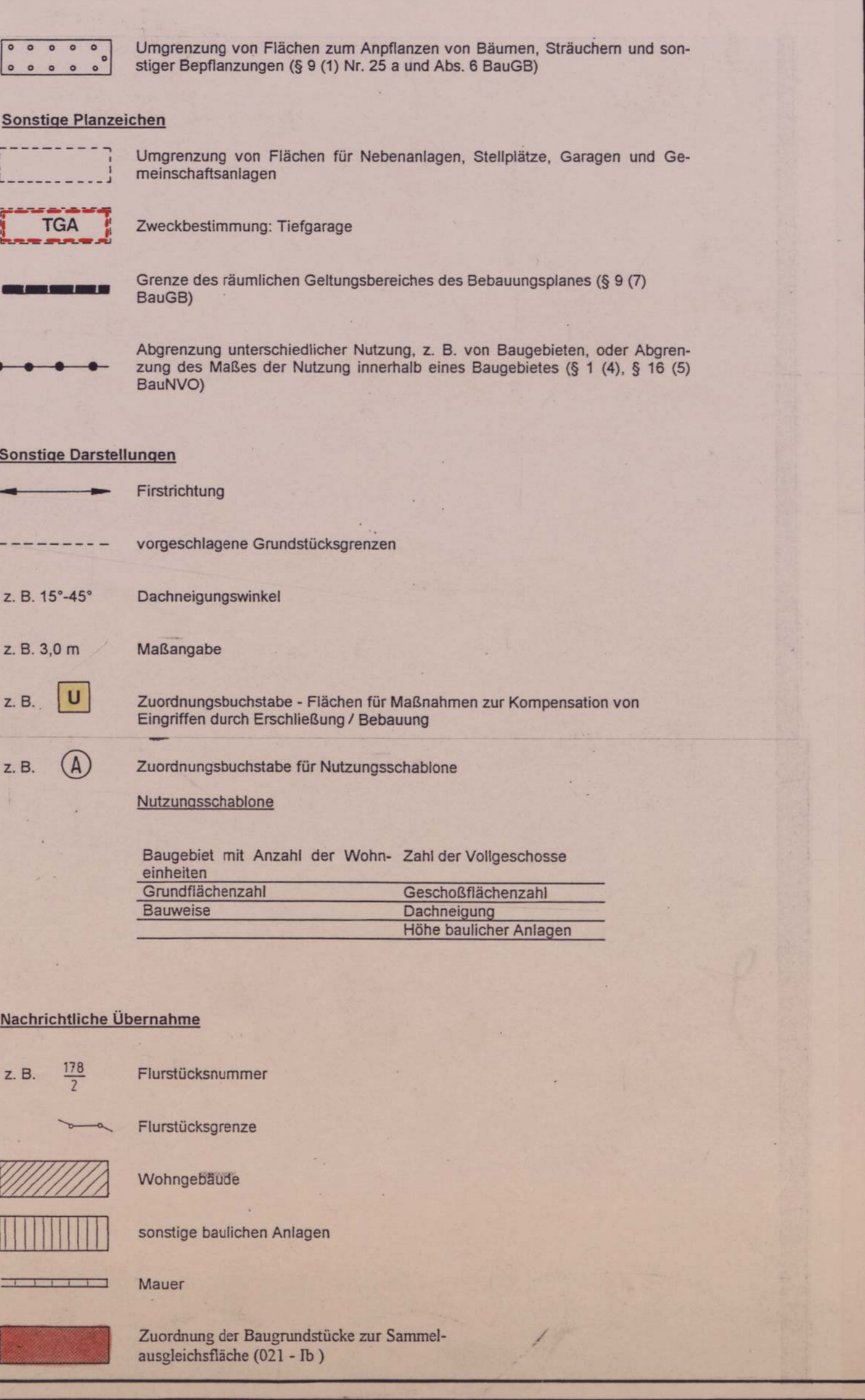
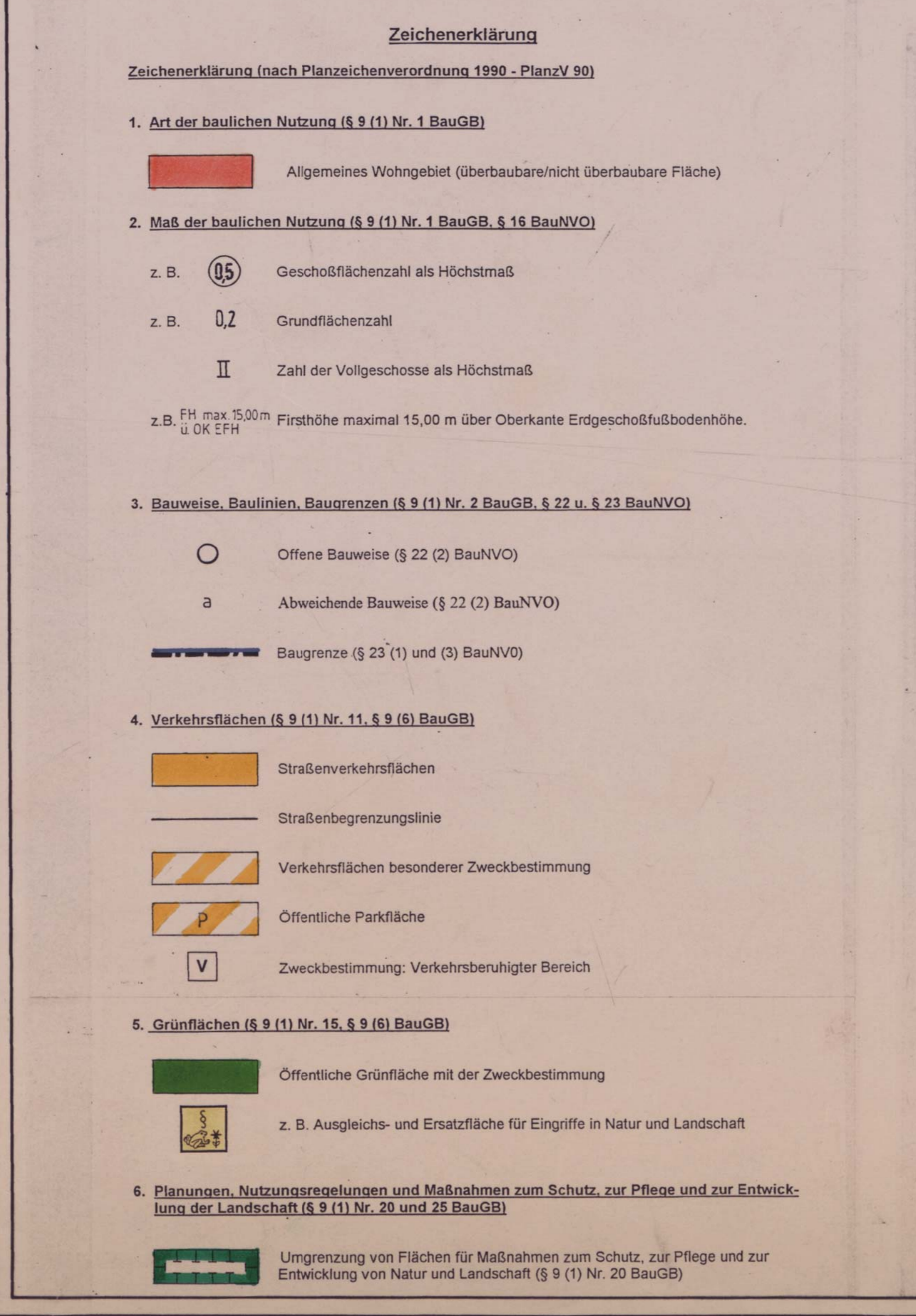
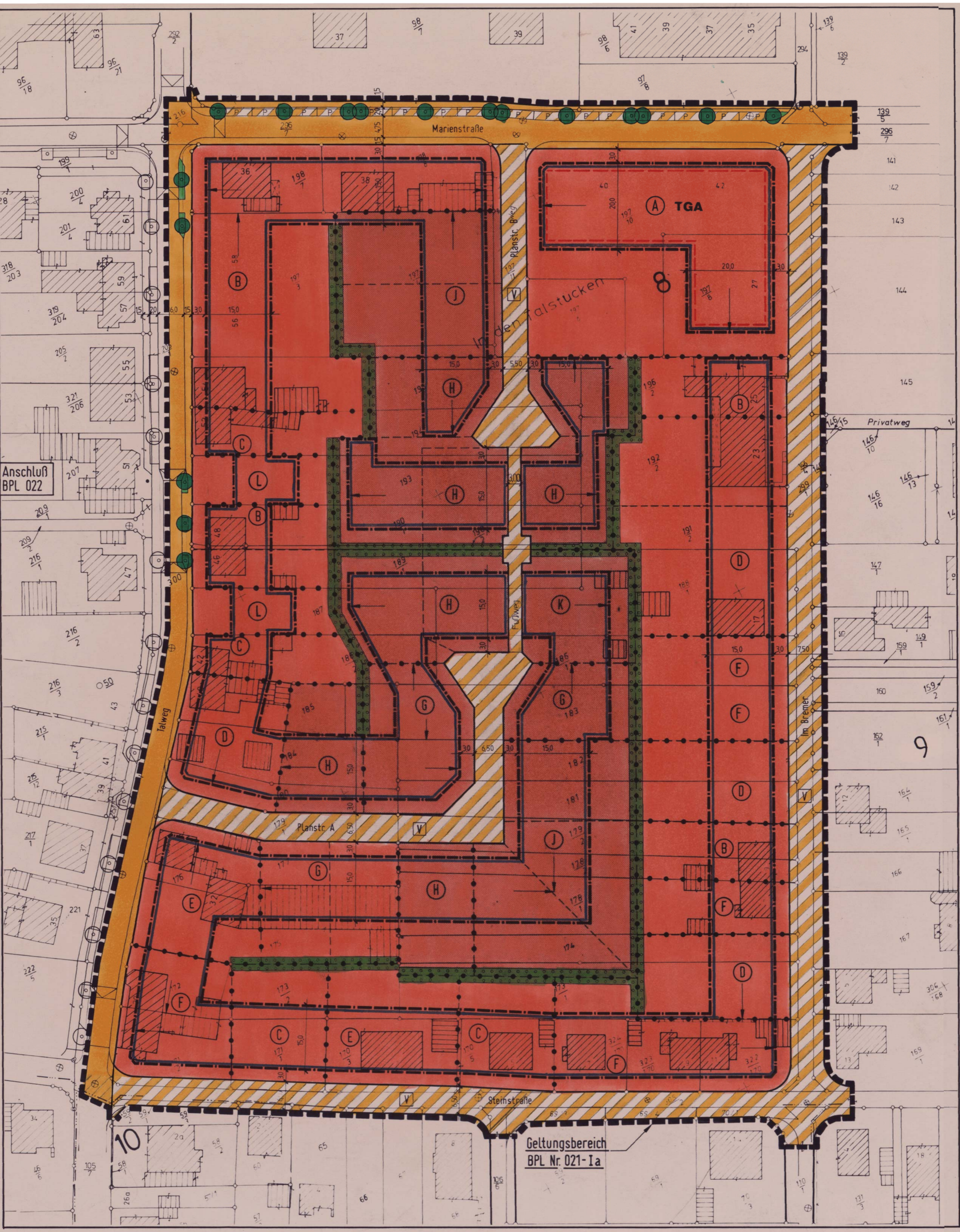
Obstbäume - Hochstämme
alle Sorten der Landschaft sowie
Juglans regia Walnuß
Castanea sativa Edelkastane
Sorbus domestica Speierling

Sträucher
Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,0 m, mindestens 3 Pflanzenreihen

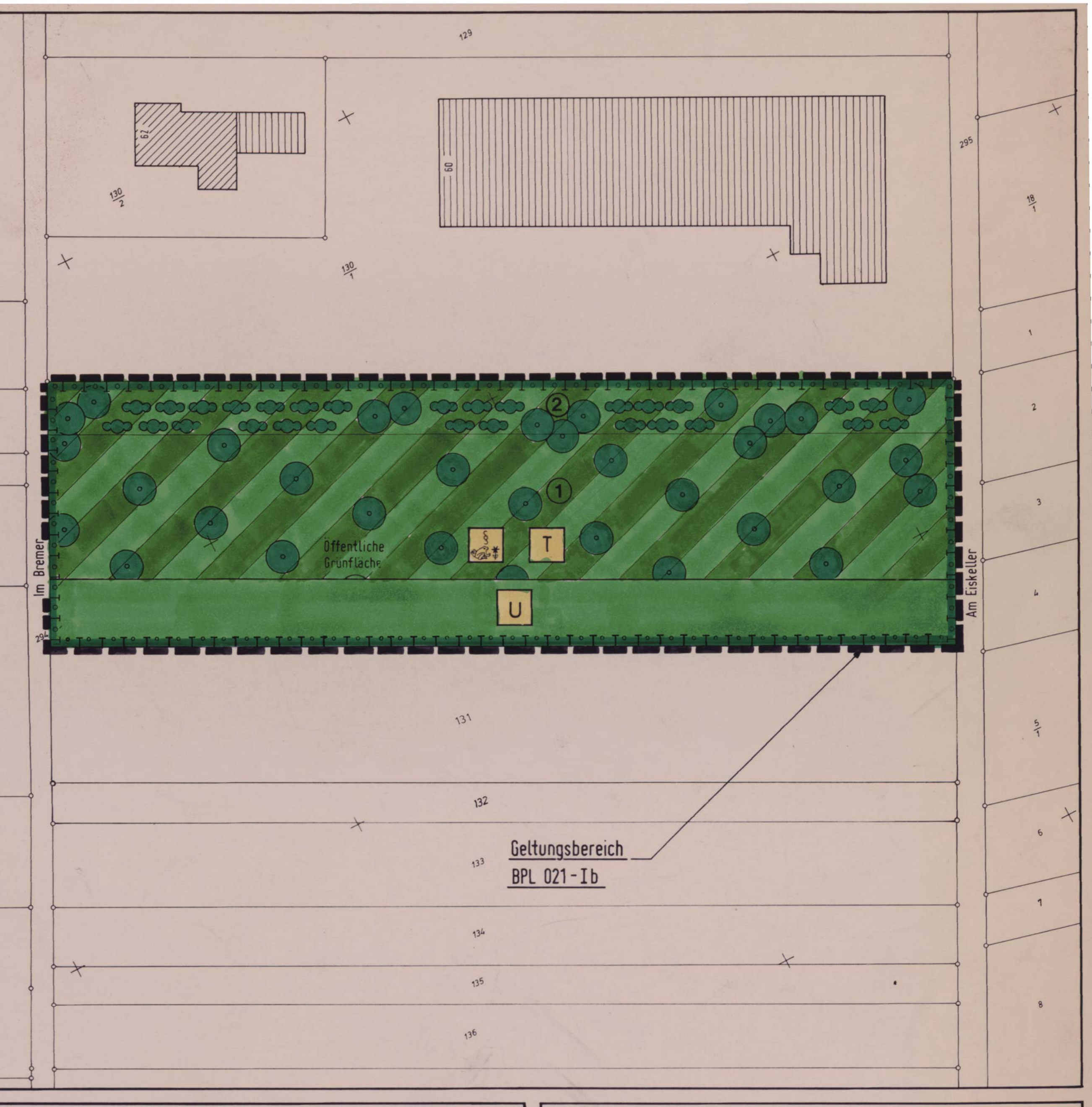
Große Sträucher
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Koter Hartriege
Corylus avellana Strauchhasel
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa rubiginosa Weinrose
Salix caprea Salweide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

Kleine Sträucher
Prunus fruticosus Steppen-Zwergkirsche
Ribes siva-crispa Sachelbeere
Rosa canina Hundstrose/Gemeine Heckenrose
Rosa pimpinellifolia Ribesrose
Rubus idaeus Himbeere

Kletterpflanzen
Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera caprifolium Jäger-Jelieber
Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:
Parthenocissus tricuspidata Veitich
Aristolochia durior Pfeifenwinde



WA II-III	0,4	0,8
o	15-15°	
FH max = 15,0 m u. OK EFH		
WA II	0,35	0,7
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,3	0,6
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,2	0,4
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,4	0,8
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,4	0,8
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,3	0,6
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,25	0,5
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,25	0,5
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		
WA II	0,25	0,5
o	15-15°	
FH max = 10,0 m u. OK EFH		



SATZUNG

Bebauungsplan-Nr. 021 I

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der derzeit geltenden Fassung, der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 06. März 1995 (GVBl. S. 10) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPfG) vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat das Stadtrat am 17.03.1997 folgenden Bebauungsplan-Nr. 021 I als Satzung beschlossen.

PLANUNTERLAGE
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17. März 1998 überein.
Neuwied, den 23. März 1998
Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 13. April 1992 aufgestellt worden.
Neuwied, den 16.01.1998

OFFENLEGUNG
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 19.01.1998 bis 26.02.1998 öffentlich ausgestellt.
Neuwied, den 24.07.1998

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan-Nr. 021 I ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, vom Rat der Stadt Neuwied am 17.03.1997 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 21.03.1998

AUSFERTIGUNG
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Neuwied, den 05.11.98

BEKANNTMACHUNG
Die öffentliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes-Nr. 021 I ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, am 1.11.98 erfolgt.
Neuwied, den 12.11.98

Katateramt Neuwied
Dieter Rolleputz
Beigeordneter

Dieter Rolleputz
Beigeordneter

Übersicht, M. = 1 : 5000

Bebauungsplan 021 Ia und Ib
Talweg, Marienstraße, Im Bremer, Steinstraße
Stadt Neuwied, Gemarkung Irlich, Flur 8 und 10

Plan Nr. 021 I Maßstab 1 : 500

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplan	Verbindliche Bauleitplanung
02.12.97	Le/le	Le/le	Le/le

Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung

Neuwied