

2

**Textliche Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**Neuwied-Irlich, Flur 8, Flurstück 138-140**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Bau GB**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 In Anlehnung an die umgebende Bebauung und der vorhandenen Art der Nutzung, wird nach § 4 Bau NVO „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.  
Die unter § 4, Absatz 3 Bau NVO aufgeführten Nutzungen sind gem. § 1, Abs. 6, Nr. 1 Bau NVO unzulässig.

**2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

- 2.1 Es wird offene Bauweise gem. § 22, Abs. 1 + 2 Bau NVO festgesetzt.
- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 14, Abs. 1 + 2 und § 23, Abs. 5 Bau NVO unzulässig, soweit sie gem. § 60 L Bau O genehmigungspflichtig sind. Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind ebenso unzulässig.
- 2.3 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit sie nutzungs- bzw. erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 3.1 Grundsätzlich ist die natürliche Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser vorzusehen, d.h. keine Zuführung des Regenwassers in die öffentliche Kanalisation.
- 3.2 Sämtliche Zuwegungen, Stellplatzflächen, Terrassen u.ä. sind breitflächig zu versickern mit Ausnahme der Zufahrten zu den Tiefgaragen.
- 3.3 Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll zum größten Teil als Brauchwasser für den gärtnerischen Bereich u.ä. gesammelt werden.

**Hinweis:**

- 3.4 Gem. § 9 (1) 20 Bau GB wird auf einer 1.224 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Flur 6, Flurstück 1 die Anpflanzung von Obstbäumen, Strauchpflanzen sowie die Anlage von Grünland (extensiv) festgesetzt. (Vergleiche Maßnahmenblatt des landespfl. Planungsbeitrages)  
Pflanzliste für die zugehörige Ausgleichsfläche
- Rhein. Bonapfel
  - Goldsparmäne
  - Wagnerapfel
  - Winterrambur
  - Rasenflächen

hat vorgelegen

17. MAI 1995

Bezirksregierung Koblenz

#### 4. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen/Garagen und Nebengebäuden

- 4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist gem. § 10, Abs. 2 L Bau O von der Bauaufsichtsbehörde festzusetzen.  
Der in den Bauvorlagen angegebene Gebäudeverlauf ist in Form prüffähiger Unterlagen zu bestätigen.
- 4.2 Die Sockelhöhe (OK fertiger Erdgeschoßfußboden) soll in der Regel im waagrecht natürlichen Gelände max. 0,50 m über fertiger oder geplanter Straßenhöhe liegen.
- 4.3 Die max. Firsthöhe beträgt 12,50 m, gemessen über natürlichem Gelände.

#### **B) Baugestaltung (§ 86, Abs. 1 L Bau O)**

##### 1. Dachformen und Dachneigungen

- 1.1 Die zulässige Dachform, Dachneigung sowie auch die Hauptfirstrichtung und max. Firsthöhen sind verbindlich festgelegt.
- 1.2 Als Dachform sind nur Satteldächer, bzw. vom Satteldach abgeleitete Sonderkonstruktionen (z.B. gegeneinander höhenmäßig versetzte bzw. vom First waagrecht abgelöste Pultdächer o.ä.) gem. Ausweisung in der Planzeichnung möglich.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Gaupen und Zwerchhäuser sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.  
Die Einzellänge der Satteldachgaupen darf 5 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Dacheinschnitte und Aufbauten darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der First der Zwerchhäuser ist in min. 1,00 m Abstand von der Hauptfirstlinie anzusetzen. Maßgebend ist die senkrechte Höhendifferenz.
- 1.4 Drenpel werden bis zu einer max. Höhe von 0,8 m (gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der senkrechten Wandaußenfläche und OK des Dachgeschoßfußbodens) zugelassen.

## 2. Garagen und Nebenanlagen

- 2.1 Müllbehälter-Standplätze sind an geeigneter Stelle einzurichten und mit Rankgerüsten zu versehen bzw. zu begrünen.
- 2.2 Einfriedungen dürfen nur in transparenter Art mit einer max. Höhe von 1,20 m errichtet werden. Stützmauern dürfen nur im Bereich der Tiefgaragen-Rampen errichtet werden.

## 3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen in Form von Hinweisen auf im Wohngebiet angebotene Leistungen können ausnahmsweise zugelassen werden.  
Die Gesamtgröße darf 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 4. Geländeregulierungen

- 4.1 Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrassierungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden.

## **C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86, Abs. 1 L Bau O und § 9, Abs. 1, Nr. 25 a und b Bau GB, in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz**

1. Im Bereich der Freiflächen im Baugebiet wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1/25) Bau GB festgesetzt.

Pflanzliste für die Anpflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung sowie Bodendecker- und Staudenflächen im Baugrundstück:

- a) Bäume I. Ordnung
  - Tilia platanooides (Sommerlinde)
  - Acer platanooides (Spitzahorn)
  - Quercus robur (Stieleiche)
- b) Bäume II. Ordnung
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Acer campestre (Feldahorn)

hat vorgelegen

17. MAI 1995

Bezirksregierung Koblenz

## c) Stauden

- Anemone hupehensis „September Charme“
- Anemone japonica „Königin Charlotte“
- Astilbe arendsii „Fanal“
- Campanula alliarifolia
- Epimedium perralderianum
- Epimedium rubrum „Coccineum“
- Hosta lancifolia
- Filipendula rubra „Venusta“
- Geranium grandiflorum „Johnsons Blue“
- Geranium endressii
- Waldsteinia ternata
- Hemerocallis citrina
- Polygonum amplexicaule „Superbum“
- Carex montana
- Deschampsia caespitosa
- Aster amellus „Blütendecke“
- Floribundarose „The Fairy“
- Strauchrose „Eyepaint“
- Parkrose „Mariae-Graebnerae“
- Parkrose „Swany“
- Potentilla fruticosa „Longacre“
- Deutzia gracilis
- Spiraea „Little Princess“
- Spiraea „Anthony Waterer“
- Euonymus fortunei „Coloratus“
- Lonicera acuminata

## d) Sträucher

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| - Cornus sanguinea     | Hartriegel       |
| - Corylus avellana     | Hasel            |
| - Crataegus monogyna   | eingr. Weißdorn  |
| - Crataegus oxyacantha | zweigr. Weißdorn |
| - Euonymus europaea    | Pfaffenhütchen   |
| - Ligustrum vulgare    | Liguster         |
| - Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche    |
| - Prunus spinosa       | Schlehe          |
| - Rosa canina          | Hundsrose        |
| - Rosa cathartica      | Kreuzdorn        |
| - Sambucus nigra       | Holunder         |
| - Syringia vulgaris    | Flieder          |

## e) Rasenflächen

2.    - Soweit nicht im Plan dargestellt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
3.    - Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

**D)    Ordnungswidrigkeit**

- 1.0    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.
- 2.0    Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24, Abs. 5 der Genehmigungsordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

hat vorgelegen  
17. MAI 1995  
Bezirksregierung Koblenz