

Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 021 II, Flur 8, Flurstück 138, 139 und 140

Aufgrund des § 7 des Maßnahmenesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. I S. 307) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 06. April 1991 (GVBl. I S. 104 und 110) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat am 19. April 1994 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 021 II, Flur 8, Flurstück 138, 139 und 140 beschlossen.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gem. § 7, Abs. 3, Satz 5 BauGB-Maßnahmen G angezeigt.

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

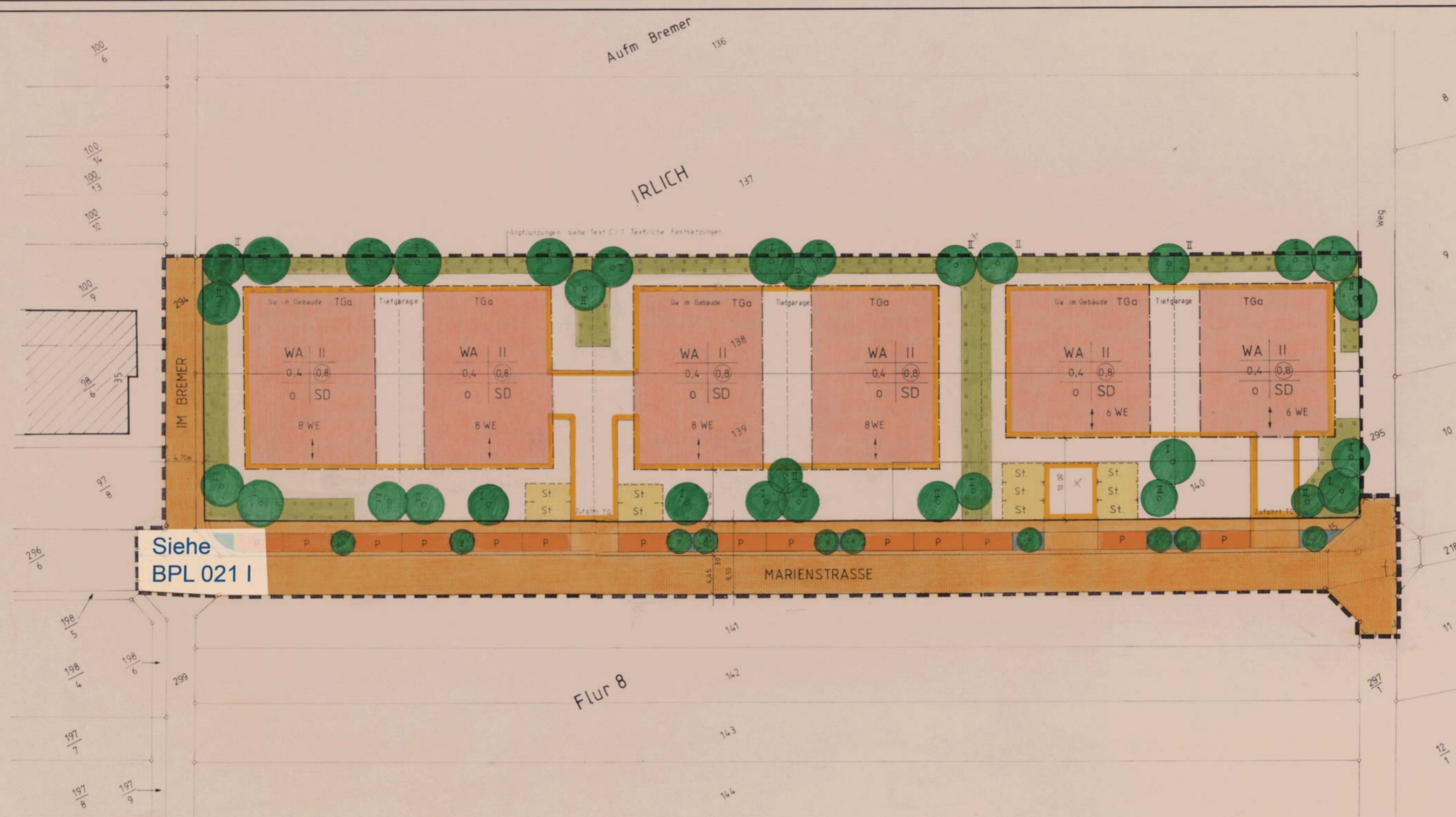
A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 In Anlehnung an die umgebende Bebauung und der vorhandenen Art der Nutzung, wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die unter § 4, Absatz 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gem. § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 2.1 Es wird offene Bauweise gem. § 22, Abs. 1 + 2 BauNVO festgesetzt.
 - 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 14, Abs. 1 + 2 und § 23, Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 60 I BauO 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.
- 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.
 - 3.4 Hinweis: Gem. § 9 (1) 20 BauGB wird auf einer 1.224 m² großen Fläche in der Flur 6, Flurstück 1 die Anpflanzung von Obstbäumen, Struchpflanzern sowie die Anlage von Grünland (extensiv) festgesetzt. (Vergleiche Maßnahmenblatt des landespl. Planungsbeitrages) Pflanzliste für die zugehörige Ausgleichsfläche:
 - Rhein Bonapfel
 - Goldschmearne
 - Wagnersapfel
 - Winternambur
 - Rasenflächen
- Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen/Garagen und Nebengebäuden**
 - 4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist gem. § 10, Abs. 2 I BauO von der Bauaufsichtsbehörde festzusetzen. Der in den Bauunterlagen ausgegebene Gebäudeverlauf ist in Form prüffähiger Unterlagen zu bestätigen.
 - 4.2 Die Sockelhöhe (OK fertiger Erdgeschosßfußboden) 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.

- Baugestaltung (§ 86, Abs. 1 I. Bau O)**
 - 1. Dachformen und Dachneigungen
 - 1.1 Die zulässige Dachform, Dachneigung sowie auch die Hauptfirstrichtung und max. Firsthöhen sind verbindlich festzulegen.
 - 1.2 Als Dachform sind nur Satteldächer, bzw. vom Satteldach abgeleitete Sonderkonstruktionen (z.B. gegeneinander höhenmäßig versetzte bzw. vom First waagrecht abgelenkte Poldächer o.ä.) gem. Ausweisung in der Planzeichnung möglich.
 - 1.3 Dachaufbauten und Dachschnitte, Gaupen und Zwerchhäuser sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Einzellänge der Satteldachgaupen darf 5 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Dachschnitte und Aufbauten darf 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Der First der Zwerchhäuser ist in mind. 1,00 m Abstand von der Hauptfirstrichtung anzusetzen. Maßgebend ist die senkrechte Höhendifferenz.
 - 1.4 Dämpfung werden bis zu einer max. Höhe von 0,8 m (gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der senkrechten Wandaußenfläche und OK des Dachgeschosßfußbodens) zugelassen.
- Garagen und Nebenanlagen**
 - 2.1 Müllbehälter-Standplätze sind an geeigneter Stelle einzurichten und mit Rankgerüsten zu versehen bzw. zu begrünen.
 - 2.2 Einfriedigungen 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.

- Werbeanlagen**
 - 3.1 Werbeanlagen in Form von Hinweisen auf im Wohngebiet angebotene Leistungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gesamtgröße darf 0,50 m² nicht überschreiten.
- Geländeregulierungen**
 - 4.1 Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrasserungen 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.
- Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86, Abs. 1 I. Bau O und § 9, Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB, in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz**
 - 1. Im Bereich der Freiflächen im Baugbiet wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1/25) BauGB festgesetzt.
 - 1.1 Pflanzliste für die Anpflanzung von Bäumen I und II. Ordnung sowie Bodenbedecker- und Staudenflächen im Baugbiet:
 - a) Bäume I. Ordnung
 - Fila platyacoides (Sommerlinde)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - b) Bäume II. Ordnung
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - c) Stauden
 - Anemone hepatica „September Charme“
 - Anemone japonica „Königin Charlotte“
 - Asilbe arenalis „Jana“
 - Campanula alliifolia
 - Epimedium perraltherianum
 - Epimedium rubrum „Coccineum“
 - Hoya laucifolia
 - Flögendula rubra „Venusta“
 - Geranium grandiflorum „Johnsons Blue“
 - Geranium endressii
 - Waldsteinia ternata
 - Hemerocallis citrina
 - Polypodium amplexicaule „Superbum“
 - Carex montana
 - Deschampsia caespitosa
 - Aster amellus „Blütendecke“
 - Florhüdenrose „The Fairy“
 - Sträucher „Jeypaint“
 - Parkrose „Maria-Graebnerae“
 - Parkrose „Swany“
 - Potentilla fruticosa „Longacre“
 - Deutzia gracilis
 - Spiraea „Little Princess“
 - Spiraea „Anthony Waterer“
 - Flayomyia fortunei „Cobolatus“
 - Lonicera acuminata
 - d) Sträucher
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus oxyacantha
 - Eubotrys europaea
 - Fragaria vulgaris
 - Lonicera xylosteum
 - e) Schlehe
 - Hindrose
 - Kreuzdorn
 - Holunder
 - Eleder

- Ordnungswidrigkeiten**
 - 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.



Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) überbaubare Fläche
- WA Allgemeines Wohngebiet nicht überbaubare Fläche

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

max. zul. WE / Baufläche
Zahl der Vollgeschosse (Z)
Als Höchstgrenze

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O offene Bauweise
- - - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)
- - - - - Geplante Grundstücksgrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

- Strassenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Stellplätze
- Strassenverkehrsfläche, Fussweg

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB)

- St Stellplätze (privat)
- TGO Tiefgarage

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugestaltung (§ 86 LB0)
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung v. Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Beplantzungen



Plangrundlage
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt – bezuglich des Flurstücksbestandes – mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 31.07.1995 überein.
Neuwied, den 21.02.1995

Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens
Das Satzungsverfahren über den Vorhaben- u. Erschließungsplan wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Neuwied vom 19.4.94 eingeleitet.

Offenlegung
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Text und Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der Zeit vom 02.05. bis 20.05.95 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen auf 2 Wochen verkürzt.

Satzungsbeschluss
Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung wurde von Rat der Stadt Neuwied am 30.03.95 als Satzung beschlossen.
Neuwied, den 18.04.95
H. Mohr
amr. Moehr
(Heinrich Mohr)
Beigeordneter

Anzeige
Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gem. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Maßnahmen vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) der Bezirksregierung angezeigt.
Koblenz, den 17.05.95

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom 17.05.95
Bezirksregierung Koblenz

Ausfertigung
Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung wird hiermit ausfertigt.
Neuwied, den 28. JUNI 1995
Scherrer
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung der der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Maßnahmen vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) i.V.m. § 12 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung ist am 28. JUNI 1995 erfolgt.
Neuwied, den 28. JUNI 1995
Scherrer
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.021II

IRLICH, FLUR 8 Ing. Büro Hecker, Limburg
PARZ. 138,139 u. 140 Stand Dez. 1994 M. 1:250

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 021 II

Plan Nr.	Maßstab
021 II	1:250

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
Jan. 95	Grundlage u. Montage		

Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung