SATZUNG

Bebauungsplan-Nr. 021 III

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 08. März 1995 (GVBl. S. 19) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPflG) 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 der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan-Nr. 021 III als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzung

zum Bebauungsplan-Nr. 021 III
„Marienstraße/Im Bremer/Steinstraße/Am Eiskeller"
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** mit **Z = II** festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien gelten nur für die Errichtung von Hauptgebäuden, für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind die Baulinien nicht bindend.

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

Die Firstrichtung von Hauptgebäuden ist 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 Mülltonnen.
Die Zulässigkeit der untergeordneten Nebenanlagen richtet sich nach dem Nutzungszweck und der besonderen Eigenart des Baugebietes.

Garagen sind 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 **begrünten Dächern** darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

2.2 Dachaufbauten

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

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 Grünflachen oder Nutzgarten anzulegen.

Versiegelungen für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dazu sind folgende oder vergleichbare Materialien wie wasserdurchlässige Wegedecke, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen, Pflasterbelag mit Breitfuge etc. 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 auf den privaten Grundstücken
U = Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung

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

1.3 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichs- und Ersatzflächen" ist eine Obstwiese zu entwickeln und ergänzende Pflanzungen mit Obstbäumen vorzunehmen. Dabei ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm anzupflanzen.

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)
Viburnum 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 zu gewährleistsen, daß je 100 m² Straßenverkehrsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm gepflanzt wird. 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 sativa

2.3 Fassadengestaltung (§ 86 (1) LBauO)

Mauern und fensterlose Wandflächen mit jeweils mehr als 25 m² sollen in zusammenhängenden Teilflächen in geeigneter Weise flächig, wahlweise mit folgenden Arten begrünt werden:

Pflanzgut: Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinceifolia (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 pyraster (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.

Neuwied, November 1997
Abteilung 601 stg-cb

Nutzungsschablonen

A: WA | I Wo | II | 0,4 | (0,8) | ○ | 15 - 45° | FH max = 8,00 m ü. OKEFH

B: WA | 2 Wo | II | 0,3 | (0,6) | ○ | 15 - 45° | FH max = 8,00 m ü. OKEFH

C: WA | 2 Wo | II | 0,35 | (0,7) | ○ | 15 - 45° | FH max = 8,00 m ü. OKEFH

D: WA | 2 Wo | II | 0,4 | (0,8) | ○ | 15 - 45° | FH max = 8,00 m ü. OKEFH

E: WA | 3 Wo | II | 0,2 | (0,4) | ○ | 15 - 45° | FH max = 8,00 m ü. OKEFH

F: WA | 3 Wo | II | 0,25 | (0,5) | ○ | 15 - 45° | FH max = 8,00 m ü. OKEFH

G: WA | 3 Wo | II | 0,3 | (0,6) | ○ | 15 - 45° | FH max = 8,00 m ü. OKEFH

Zeichenerklärung

Zeichenerklärung (nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

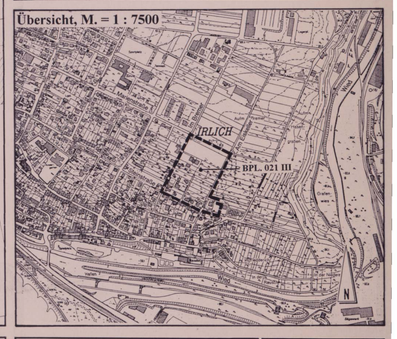
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet (überbaubare/nicht überbaubare Fläche)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - z. B. (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
   - z. B. 0,35 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - z.B. FH max 8,00 m ü. OK FFB — Firsthöhe maximal 8,00 m über Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)
   - ○ — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   - Baulinie (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
5. Grünflächen
   - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
   - z. B. Ausgleichs- und Ersatzfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft
   - z. B. mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
8. Sonstige Darstellungen
   - Firstrichtung
   - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
   - z. B. 15°-45° — Dachneigungswinkel
   - z. B. 3,0 m — Maßangabe
   - z. B. U — Zuordnungsbuchstabe - Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung
   - z. B. A — Zuordnungsbuchstabe für Nutzungsschablone

   Nutzungsschablone

Baugebiet mit Anzahl der Wohn-einheiten	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Höhe baulicher Anlagen

9. Nachrichtliche Übernahme
   - z. B. 294/2 — Flurstücksnummer
   - Flurstücksgrenze
   - Wohngebäude
   - sonstige baulichen Anlagen
   - Mauer

Übersicht, M. = 1 : 7500



VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes - mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 14. Jan. 1998 überein.
Neuwied, den 14. Jan. 1998
Im Auftrag:
(Katasteramt Neuwied)

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 05.10.1995 aufgestellt worden.
Neuwied, den 29.01.1999
(Dieter Rollepatz) Beigeordneter

Offenlegung
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 19.01. bis 20.02.1998 öffentlich ausgelegen.
Neuwied, den 29.01.1999
(Dieter Rollepatz) Beigeordneter

(Erneute) Offenlegung
Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 06.07. bis 20.07.1998 erneut öffentlich ausgelegen.
Neuwied, den 29.01.1999
(Dieter Rollepatz) Beigeordneter

Vereinfachtes Verfahren
Für diesen Plan wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.11. bis 27.11.1998. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Neuwied den 29.01.1999
(Dieter Rollepatz) Beigeordneter

Satzungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff) vom Rat der Stadt Neuwied am 28.01.1999 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 29.01.1999
(Dieter Rollepatz) Beigeordneter

Ausfertigung
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Neuwied, den 12.02.1999
(Manfred Scherer) Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff) ist am 13.02.1999 erfolgt.
Neuwied, den 13.02.1999
(Manfred Scherer) Oberbürgermeister

Bebauungsplan 021 III
Marienstraße / Im Bremer / Steinstraße / Am Eiskeller
Stadt Neuwied, Gemarkung Irlich, Flur 8,9

Plan Nr. 021 III — Maßstab 1 : 500

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung gezeichn.	Sachbearb.	Verkehrs-planung gezeichn.	Sachbearb.	Verbindliche Bauleitplanung gezeichn.	Sachbearb.
25.11.97			Le/We		Le/We	

Stadtbauamt Planungsabteilung