Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 022/1 der Stadt Neuwied
- Irlich, Bereich zwischen Rodenbacher Straße, Marienstraße, Gotenstraße und "Auf dem Rohlemer" -

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im festgesetzten "Reinen Wohngebiet" (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Für das reine Wohngebiet im Bereich der Straße "Im Meergras" wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß nicht mehr als 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig sind.

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

2.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechen. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.

2.3 Die Gebäuderichtung entspricht der Firstrichtung und ist verbindlich.

2.4 Untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Innerhalb der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

Als Ausnahme kann unmittelbar neben einer notwendigen Garagenzufahrt ein PKW-Stellplatz bis zu einer max. Breite von 3,50 m zugelassen werden, sofern die Festsetzungen Teil A Punkt 3.2 beachtet werden.

Bei 2 WE/Grundstück kann als Ausnahme ein dritter Stellplatz im Vorgartenbereich zugelassen werden, der aus Rasengittersteinen anzulegen ist. Die max. Grundstückseln- und ausfahrt nach Pkt. 3.2 vergrößert sich dabei auf 8,0 m.

3.2 Private Grundstückseln- und ausfahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenflächen je Baugrundstück insgesamt nur bis max. 6,0 m Breite zulässig.

Als Ausnahme kann bei dem Grundstück Marienstraße 8, (Flurstück-Nr. 254/24) die gesamte Grundstücksbreite an der Marienstraße für PKW-Stellflächen bis zu einer Tiefe von 5,0 m in Anspruch genommen werden.

3.3 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

In einer der seitlichen Abstandsflächen kann als Ausnahme eine Garage, überdachter Stellplatz oder Stellplatz zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 8 Abs. 10 LBauO eingehalten werden.

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

4.1 Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zuwege, Terrassen) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hier anfallenden Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

4.2 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden.

5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gemäß § 10 Abs. 2 LBauO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen.

Für die Bestimmung der max. Firsthöhe siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

5.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens der baulichen Anlagen liegt max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

von der Genehmigung ausgeklammert gem. Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 26.01.1993 und Beitrittsbeschluß des Stadtrates vom 25.02.1993

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 6 LBauO) - § 9 Abs. 4 BauGB -

6.1 Dachformen und Dachneigungen

6.1.1 Im Plangebiet sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter und gleichschenkliger Form entsprechend der Zeichn. Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,20 m zulässig.

6.1.2 Dachüberstände, Dachneigungen und Dach-(First-)richtungen der aneinander gebauten Häuser sollen einheitlich gestaltet werden.

6.2 Dachaufbauten - Dachgauben

6.2.1 Zwerchhäuser und bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m und bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Gaubenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzugleichen.

Schleppgauben und sonstige Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen. Bei Gauben darf der Dachüberstand und die Dachrinne nicht unterbrochen werden.

6.2.2 Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge, jedoch höchstens bis 4,0 m Gesamtlänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.

6.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände bis max. 0,90 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

6.3 Drempel

6.3.1 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.

6.3.2 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche Dachhaut- OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.

6.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind nur blendfreie Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen können zugelassen werden.

6.5 Garagen und Nebengebäude

6.5.1 Die Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten. Holzverkleidungen können als Ausnahme zugelassen werden.

6.5.2 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können mit geringerer Neigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

6.6 Werbeanlagen

6.6.1 Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 0,5 m² nicht übersteigen.

6.7 Einfriedungen - Stützmauern - Abgrabungen - Aufschüttungen

6.7.1 Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.

Die Einfriedung ist transparent in den Materialien Holz, Metall, Kunststoff o. ä. bzw. als lebende Hecke zu gestalten. Es sind nur naturfarbene Materialien zulässig. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

An den übrigen Grenzen sind dunkelfarbige Holzspriegel- oder Lattenzäune, kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe sowie lebende Hecken zulässig.

6.7.2 Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück), bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

6.7.3 Abgrabungen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß die natürliche Geländeform nur insoweit verändert werden darf, als Abgrabungen bis zu 1,0 m tief vor Wohnräumen im Untergeschoß als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungsneigung 1 : 2 oder flacher ausgeführt wird.

6.7.4 Aufschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrassierungen bis zu 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungsneigung von 1 : 2 oder flacher ausgeführt werden.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (gem. § 86 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB, jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz)

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dargestellten Straßenbäume sind zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes mit hochwachsenden Laubbäumen Baumhasel - Corylus colurna - fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß mind. 25 cm betragen, gemessen 1 m über Erdoberfläche.

Geringfügige Verschiebungen der Pflanzenstandorte im Bereich von Grundstückszufahrten bzw. Gebäudeeingängen sowie aufgrund der Lage von Versorgungsleitungen u. ä. sind zulässig.

7.2 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

7.3 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht als Verkehrsflächen zur Erschließung zulässiger Anlagen und Einrichtungen benötigt werden, als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern.

7.4 Für jeden zweiten angelegten privaten Stellplatz ist in unmittelbarer Nähe ein großkronige, Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Hinweis:

7.5 Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bei der Unterhaltung der Pflanzen soll auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel verzichtet werden.

7.9 Bäume:

Quercus robur	- Stileiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Sorbus aucuparia (x)	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	- Baumhasel
Tilia cordata	- Winterlinde
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Acer campestre	- Feldahorn
Fraxinus exelsior	- Esche

Sträucher:

Eunoymus europaea	- Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubrifolia	- Rotblättr. Rose
Rosa spinossima	- Wildrose
Cornus max	- Cornelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche

Kletterpflanzen:

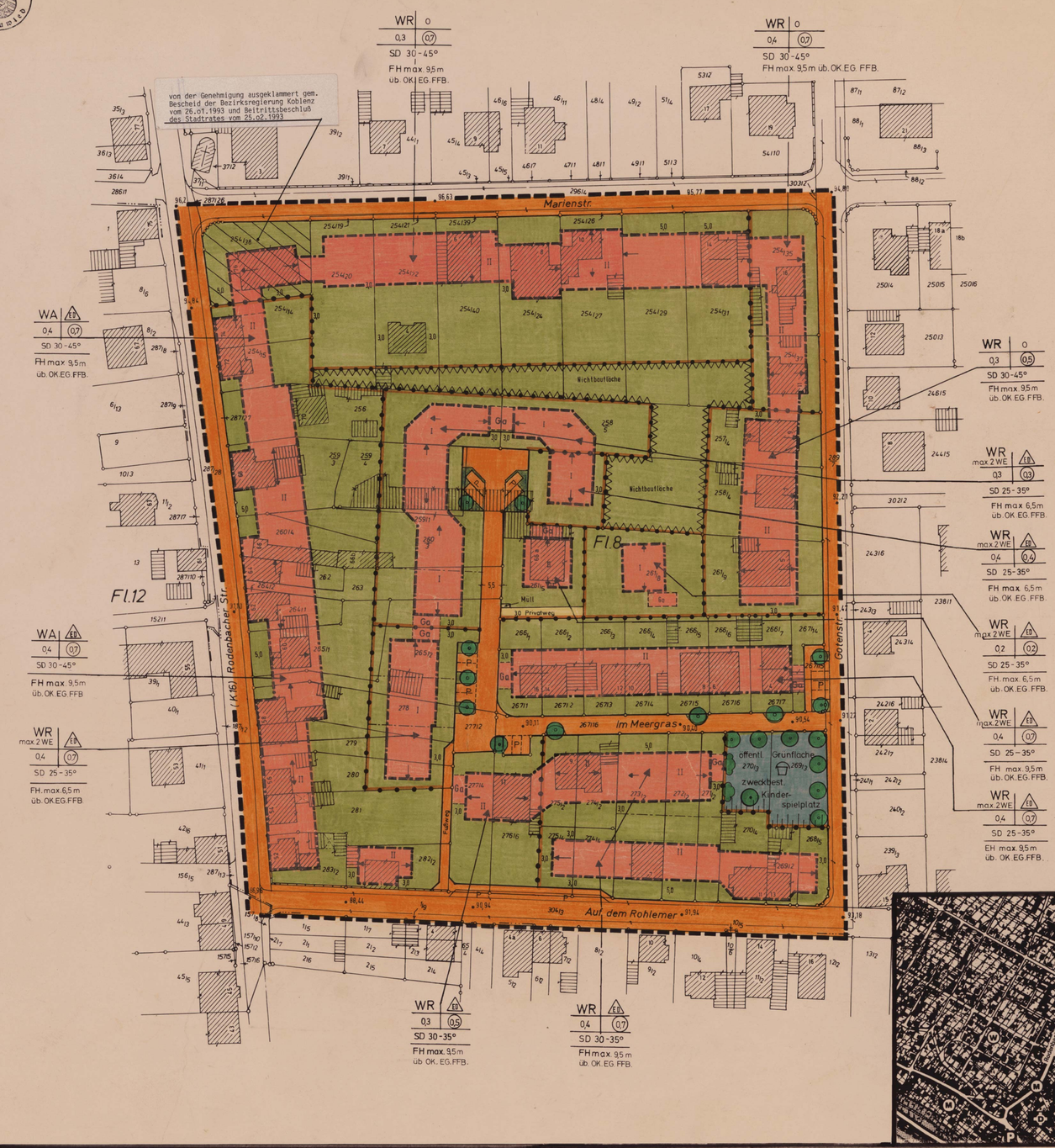
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis spec.	- Waldreben-Sorten
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen Glyzine

Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle weiteren heimischen Baum- und Straucharten sowie Kletterpflanzen zugelassen werden.

D) Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000.-- DM geahndet werden.



S A T Z U N G

Bebauungsplan Nr. 022/1 - Irlich, Bereich zwischen Rodenbacher Straße, Marienstraße, Gotenstraße und "Auf dem Rohlemer" -

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bestimmungen der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie der Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), des § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. Fassung v. 28.11.1986 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetz (LPflG) i.d. Fassung v. 27.03.1987 (GVBl. S. 70) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz v. 12.04.1991 (GVBl. S. 104) hat der Stadtrat am 24.09.92 folgenden Bebauungsplan Nr. 022/1 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB angezeigt.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO) ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- WR — REINES WOHNGEBIET NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,7 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- z.B. 0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE)
- z.B. FH max. 9,50 m HOCHSTGRENZE FIRSTHÖHE ÜBER OK.-EG.-FFB.
- max. 2 WE — MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O — OFFENE BAUWEISE
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- z.B. SD 25 - 35 — SATTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 25 BIS 35 GRAD 35 GRAD
- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P — OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSGRÜN
- ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- ZWECKBESTIMMUNG Ga GARAGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND.

BESTANDSANGABEN (KEINE FESTSETZUNG)

- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- VORHANDENE MAUERN ODER STÜTZMAUERN
- VORHANDENE BÖSCHUNGEN
- 90,2 — VORHANDENE STRASSENHÖHEN ÜBER NN.
- + 92,1 — GEPLANTE STRASSENHÖHE ÜBER NN
- FLURGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt -bezüglich des Flurstücksbestandes- mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 24. AUG. 1992 überein.
Neuwied, den 9. SEP. 1992

In Vertretung:

Katasteramt Neuwied

Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 24.01.91 aufgestellt worden.

Offenlegung

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit 01.06.1992 bis 01.07.1992 öffentl. ausgelegen.

Satzungsbeschluß

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) vom Rat der Stadt Neuwied am 24.09.1992 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 19.10.1992

(Heinrich Mohr)
Beigeordneter

Anzeige

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1, Halbsatz 2, des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der Bezirksregierung angezeigt.
Koblenz, den 28.01.93

Bezirksregierung Koblenz

Ausfertigung

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neuwied, den 23. März 1993
Stadtverwaltung Neuwied

(Scherrer)
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Die öffentl. Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist am 10. März 1993 erfolgt.
Neuwied, den 10. März 1993

Oberbürgermeister

Bereich zwischen Rodenbacher Straße, Marienstraße, Gotenstraße und "Auf dem Rohlemer"								neu wied — Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung
Plan Nr. 022/1				Maßstab 1:500				
Datum	Vorbereitende Bauleitplanung		Verkehrsplanung		Verbindliche Bauleitplanung			
	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.		
März 93					Leiss	Bittel		
	Amtsleiter				Beigeordneter			