Gehört zur Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Neuwied vom 12. 6. 81 Abl. 6

Textliche Festsetzungen

Aufhebung der vorhandenen Festsetzungen

Für den Bereich nördlich der Planstraße C, Flur 1, Flurstücke Nr. 187/9, 176/9, 188/9, 189/9, 190/9 sowie die Gemeinschaftsgaragen an der Karolinger Straße und auf dem Ebenfeld, Flur 1, Nr. 4/17 und Flur 13, Nr. 196/22 des Bebauungsplanes Nr. 024/029 - Irlich, Auf dem Ebenfeld - werden die seit dem 30.09.1975 rechtskräftigen Festsetzungen aufgehoben.

A) Art der Nutzung

1. Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - abweichend von § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.

2. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.

3. Neben dem zeichnerisch festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen nicht befahrbare Wohnwege ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel zu beiden Seiten von je 1,0 m festgelegt.

4. Der überbaubaren Fläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze u. Garagen) als Ausnahme zugerechnet werden.

5. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

B) Nebenanlagen

1. In den Vorgärten des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" u. des allgemeinen Wohngebietes "WA" (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig.

   Einfriedigungen gem. Abschnitt E Abs. 1 und Müllboxen werden zugelassen. Für die durch Wohnwege erschlossenen Grundstücke sind die Müllgefäße nur auf den im Plan hierfür ausgewiesenen zentralen Müll-Abstellplätzen im Bereich der Fahrstraßen zu deponieren.

   In den rückwärtigen Gärten können auch außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück ein Nebengebäude jedoch nur als Geräteschuppen in Holzbauweise mit Naturholzverbretterung bis zu 10 cbm Inhalt als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in einheitlicher Gestaltung für die jeweils betreffende Gebäudezeile ausgeführt sind.

2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen- oder Stellflächen zulässig.

   Ausnahmsweise kann ein weiterer Stellplatz gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt max. 3,0 m breit und mind. 5,0 m tief angelegt wird.

) Bauweise

1. Die zulässige Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und z. T. auch max. Firsthöhen sind verbindlich festgelegt. Sofern keine Sockelhöhe festgelegt ist, richtet sie sich nach der Höhenlage der Straße und darf max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche angelegt werden. Für die im Hanggelände zu erstellenden Gebäude darf ausnahmsweise die Sockelhöhe im Mittel max. 30 cm über dem natürlichen hangseitigen Gelände angelegt werden.

2. Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.

3. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe geringer als 15 % und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Fläche von 5,0 m vorhanden ist.

Baugestaltung (gem. § 124 LBauO vom 27.02.1974)

1. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

2. Die äußere Gestaltung der Gebäude in geschlossener Bauweise und der Hausgruppen sind sowohl vom Material her als auch von der Oberflächenstruktur gleichartig herzustellen und zu unterhalten.

3. Die Außenflächen der Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Kräftige Farbakzente sind nur in kleinen Flächen und im Bereich der Balkone oder Loggien zulässig.

4. Bei Sattel- oder gegeneinander versetzten Pultdächern ist nur dunkelfarbiges Material, Dachziegel, Schiefer o. ä. zu verwenden.

5. Drempel sind nur bei I-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bis zu einer max. Höhe von 75 cm, gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand und OK des Dachgeschoßfußbodens, zulässig.

6. Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 35° unzulässig. Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 1/3 der Trauflänge und im einzelnen 4,00 m nicht übersteigt.

   Bei Dächern über 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig mit einer max. Länge von 1/3 der Trauflänge, im einzelnen jedoch max. 4,00 m, Mindestabstand 2,00 m von der Giebelaußenkante in max. Höhe von 1,30 m über der Dachhaut. Die Gauben sind flachgeneigt bis 10° Neigung abzuwalmen. Die Gaubenaußenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzugleichen.

7. Garagen und Nebengebäude sind flach abzudecken und die Außenwandflächen müssen eine dauerhafte Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur erhalten. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Gemeinschaftsgaragen, wobei diese in Bezug auf die Höhe und die vorgelagerten Platzflächen absolut gleichartig zu gestalten sind.

8. Jeder Wohnung ist eine Garage oder Stellplatz zuzuordnen. Die Zuordnung ist durch Baulast zu sichern.

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der K[illegible]
vom 12. 6. 81

E) Einfriedigungen - Anpflanzungen - Geländeanordnung

1. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraße) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel bis zu 20 cm erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden.

   Die im Plan und in der Zeichenerklärung eingetragenen Mauern im Bereich der Spielplätze sind in einer Höhe von 1,80 m zwingend vorgeschrieben. Sie sind in einheitlicher Gestaltung aus geeignetem Sichtmauerwerk oder Sichtbeton herzustellen. Putzflächen werden ausgeschlossen.

   An den übrigen Grenzen dürfen, sofern im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogener Maschendraht oder Holzspriegelzaun einschließlich einem 30 cm hohen massiven Sockel bis max. 1,20 m Höhe errichtet werden. [illegible]

2. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 75 cm Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

3. Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen. Die Bepflanzung der Vorgärten ist im Nachbarschaftsbereich der Hausgruppen mit gleichen Pflanzgruppen einheitlich zu gestalten.

   In den Einmündungsbereichen von Straßen ist im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke nur niedrige Bepflanzung bis max. 1,0 m über angrenzendem Bürgersteig zulässig.

4. Abgrabungen der natürlichen Oberfläche des umgebenden Geländes sind unzulässig.

5. 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. Stützmauern bis zu einer Höhe von 50 cm gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche des tieferliegenden Grundstückes sind zulässig.