

Gleichheit der Grundnutzungsverfügung
der Kreisverwaltung Ilmenau
vom 2. 6. 81 146

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

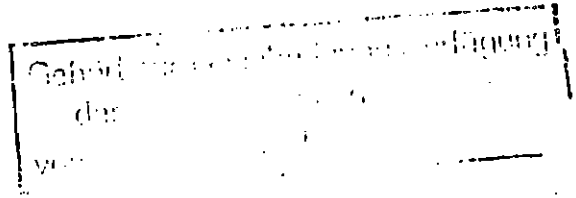
1. In den Vorgärten des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" u. des allgemeinen Wohngebietes "WA" (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig.
Einfriedigungen gem. Abschnitt E Abs. 1 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.
Hat vorgelegen
S. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
- Bei Sattel- oder gegeneinander versetzten Pultdächern ist nur dunkelfarbiges Material, Dachziegel, Schiefer o. ä. zu verwenden.
- Drempe 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.
- 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.
- 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.
- Jeder Wohnung ist eine Garage oder Stellplatz zuzuordnen. Die Zuordnung ist durch Baulast zu sichern.



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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

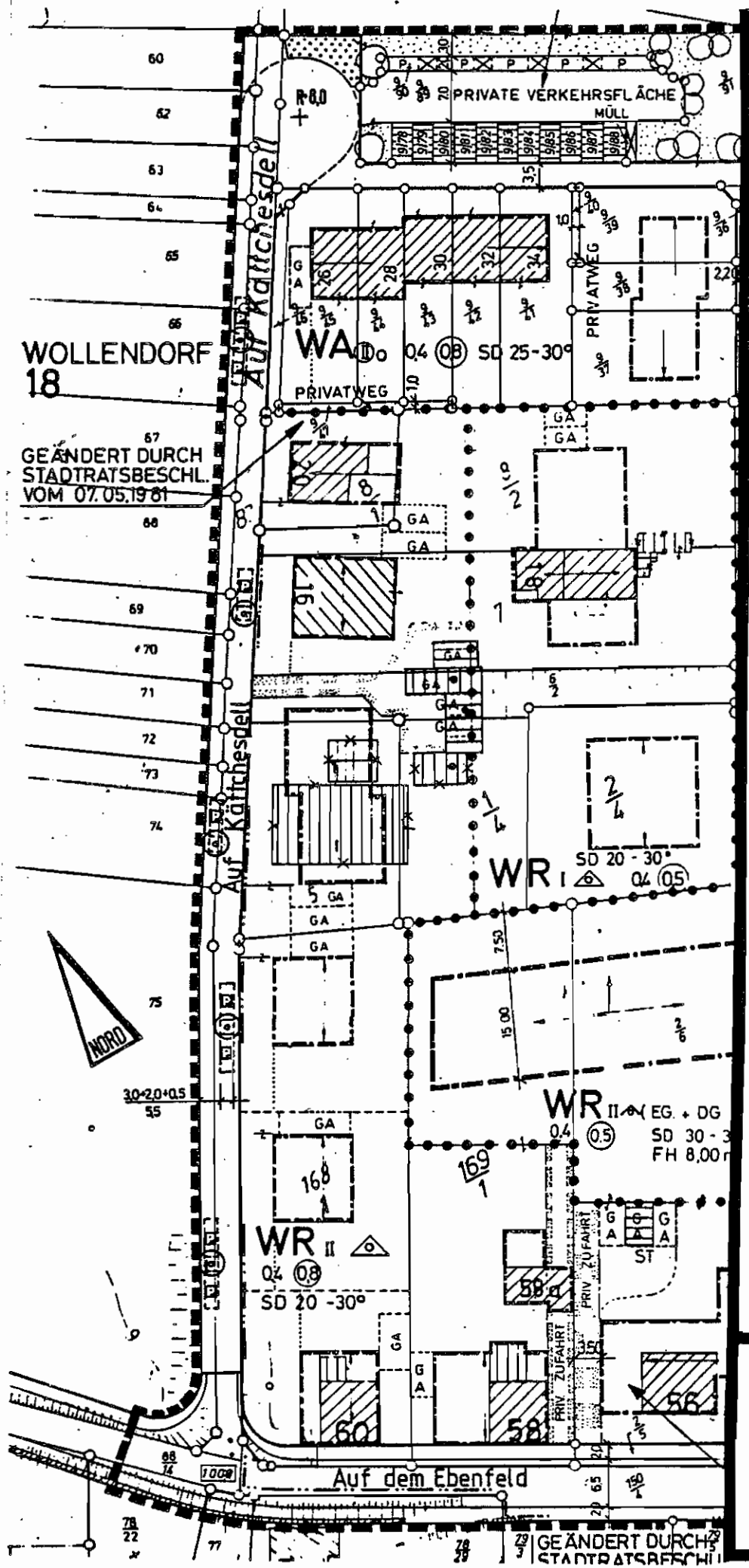
Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau-
gesetzbuch (BauGB)

- a) Die als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Straße "Auf Kättchesdell" wird als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) der Straßenverkehrsordnung vom 01.08.1980 nach einem baureifen Ausbauplan ausgebaut.

Innerhalb dieser Bereiche gilt:

- a) Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt;
 - b) der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten;
 - c) die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten;
 - d) die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern;
 - e) das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- und Entladen.
- b) Die innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche ausgewiesenen Parkstände sowie die in Verbindung hiermit festgesetzten Grünflächen (Pflanzbeete, Bäume, etc.) können als Ausnahme geringfügig verändert oder verschoben werden, wenn dies durch die vorhandenen Zufahrten bedingt bzw. durch bodenordnende Maßnahmen eine Veränderung von Grundstückszufahrten notwendig wird.

Herabgegeben 08.08.87
Stadting Koblenz



WOLLENDORF
18

GEÄNDERT DURCH
STADTRATSBESCHL.
VOM 07.05.1981

Plangrundlage
Die Darstellung der Plangru-
flurstücksbestandes mit dem
nach dem Stand vom

Neuwied, den
Katasteramt Neuwied

Änderungsbeschluss
Der Beschluss zur Änderung d-
-Irlich, Auf dem Eben-
gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Öffentliche Auslegung
Der Änderungsentwurf des Be-
gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach
machung in der Zeit vom 29
einschließlich öffentlich a

Satzungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungspl-
BauGB am
Neuwied, den
Stadtverwaltung Neuwied
I.V.

(Borgdorf)
-Bürgermeister-

Anzeige
Diese Planänderung ist der
am an
Koblenz, den

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des bei
angezeigten Planes sowie Or-
gemäß § 12 des Baugesetzbuc
(GVBl I S. 2253) ist am
Neuwied, den

Änderung des Bpl 024/029
Deckblatt,
Stadtverwaltung Neuwied Abt. 612
den 7.12.87

Sachbearbeiter: *lung* gez.: *Linn*
16.02.1988 gez.: *Wuhr*

GEÄNDERT DURCH
STADTRATSBESCHL.

S A T Z U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 024/29 -Irlich, Auf dem Ebenfeld,
für die Verkehrsfläche der Straße "Auf Kättchesdell" -

Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70) und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 05. Mai 1986 (GVBl. S. 103) hat der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan Nr. 024/29 als Satzung beschlossen.

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

§ 1

Geltungsbereich

Die Planänderung umfaßt die Verkehrsfläche der Straße "Auf Kättchesdell" mit anliegenden Grundstücken (westl. Seite ca. 2,50 m).

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die geänderte Planzeichnung, die bisherigen Planfestsetzungen, sowie die Ergänzung der textlichen Festsetzungen.

Hd vorgelesen d. 08. 88
St. 1. Verwaltung Koblenz

§ 3

Für den Bereich der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 024/29 werden die bisherigen Festsetzungen vom 05.06.1981 aufgehoben, soweit sie den neuen Festsetzungen widersprechen.

§ 4

Die Änderung wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 024/29.

Neuwied, den

Stadtverwaltung Neuwied

(Schmelzer)

- Oberbürgermeister -

Der Stadtvorstand hat am 03. MAI 1988
zur weiteren Beratung in den Ausschüssen
zustimmend Kenntnis genommen.

Beschluß des Planungsausschusses vom 10. MAI 1988:

Einstimmig,

mit 1 Stimmen dafür,
bei 0 Stimmen dagegen,
und/bei 0 Stimmenthaltungen

wurde der ~~obige~~ Beschlüßantrag
lt. Seite 1 angenommen/~~abgelehnt~~.

Beschluß des Hauptausschusses vom 17. MAI 1988

Einstimmig,

mit 1 Stimmen dafür,
bei 0 Stimmen dagegen,
und/bei 0 Stimmenthaltungen

wurde der ~~obige~~ Beschlüßantrag
lt. Seite 1 angenommen/~~abgelehnt~~.