

**Stadt Neuwied
Stadtteil Irlich**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan-Nr. 024/029
"Auf dem Ebenfeld"
- 5. Änderung-**

Fassung für das Parallelverfahren gemäß § 4 Abs. 2
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Textliche Festsetzungen
für den Bebauungsplan Nr.: 024/029 „Auf dem Ebenfeld“
- 5. Änderung -**

Aufhebung der vorhandenen Festsetzungen

Für den Bereich der privaten Grünfläche Nr. 9/103 und der öffentlichen Grünfläche Nr. 4/10. Aufhebungen der textlichen Festsetzung Ziffer B 1.2 für den gesamten Planbereich. Aufhebung der textlichen Festsetzung Ziffer B 1.3 für die Flurstücke Nr. 4/9, 4/18, 4/24, 4/27, 4/30, 4/34, 4/39, 4/40, 4/55, 4/63, 4/76, 9/20, 9/30, 9/24, 9/45, 9/65, 195/21, 196/1, 196/3, 196/10, 196/15, 199/2, 199/6, 199/8, 200/1, 200/5, 200/7, 200/17, 200/18, 201/1, 201/6, und Aufhebung der textlichen Festsetzungen Ziffer D für den Planbereich mit der Ausnahme der Gemeinschaftsgaragenhöfe: a) westlich der Karolinger Straße, b) südlich der Straße „Auf dem Ebenfeld“ und c) an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Da die kompletten textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan aufgeführt werden, werden die geänderten textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan zur optischen Unterscheidung grau unterlegt.

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 BauNVO - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.

2. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes „WA“ werden diese 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 zeichnerischen 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 Flächen nach § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und 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. Außerhalb des überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1.1 Einfriedungen gem. Abschnitt E Nr. 1 und Müllboxen sind generell zulässig. Für die durch Wohnwege erschlossenen Grundstücke sind die Müllgefäße nur auf den im Plan hierfür ausgewiesenen zentralen Müllabstellplätzen im Bereich der Fahrstraßen zu deponieren.

1.2 In den rückwärtigen Gärten kann auch außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück ein Nebengebäude, jedoch nur als Geräteschuppen als Ausnahme bis zu 30 cbm Rauminhalt zugelassen werden, wenn es in Holzbauweise mit Naturholzverbreiterung ausgeführt wird.

1.3 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierzu ausgewiesenen Nebenanlagen generell zulässig, sofern die Erschließung über angrenzende befahrbare öffentliche Verkehrsflächen gesichert ist.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück 1 Stellplatz oder 1 Garage oder 1 Carport außerhalb der überbaubaren Flächen auf Grundstücken, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind sowie auf Reihenhausgrundstücken gemäß Planwerk im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) und in der seitlichen Abstandfläche des Wohngebäudes als Ausnahme zulässig, sofern die Erschließung über angrenzende befahrbare öffentliche Verkehrsflächen gesichert ist. Sofern auf dem Grundstück Zufahrten zu Garagen und Carports bestehen, ist der ausnahmsweise zulässige weitere Stellplatz unmittelbar angrenzend zu errichten.

C. Bauweise

1. Die zulässige Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und z.T. auch maximale Firsthöhen sind verbindlich festgelegt. Sofern keine Sockelhöhe festgelegt ist, richtet sie sich nach der Höhenlage der Straße und darf maximale 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 mindesten einen 5,0 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.

D) 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 und Loggien zulässig.

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

5. Drenpel sind nur bei 1 - geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand der Oberkante 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 4,0 m nicht übersteigt.

Bei Dächern über 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig mit einer maximalen Länge von 1/3 der Trauflänge, im einzelnen jedoch maximal 4,0 m, Mindestabstand 2,0 m von der Giebelaußenkante in maximaler Höhe von 1,3 m über der Dachhaut. Die Gauben sind flachgeneigt bis 10° Neigung abzuwalmen. Die Gaubenaußenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzugleichen.

7. Die Dachneigung der Garagen, Carports und Nebengebäude kann zwischen 0-40° liegen. Hierbei muß beachtet werden, daß die maximale festgelegte Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf und mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden muß. Von diesen Bestimmungen sind die Gemeinschaftsgaragenhöfe ausgenommen. Hier hat eine flache Abdeckung zu erfolgen.

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

E) Einfriedungen - Anpflanzungen - Geländeanordnung

1. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraße) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedungen bis zu 0,75 m Höhe versehen werden. Die Einfriedung kann einen massiven Sockel bis zu 0,2 m 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 1,8 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 festgesetzt, kunststoffüberzogener Maschendraht oder Holzspriegelzaun ein-

schließlich einem 0,3 m hohen massiven Sockel bis max. 1,2 m Höhe errichtet werden.

2. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, max. 0,75 m Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind ausnahmen bis max. 0,2 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 ausgewiesenen 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 maximal 1,0 m über angrenzenden Bürgersteig zulässig.

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

5. Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrassierungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche des tieferliegenden Grundstückes sind zulässig.

Stadtbauamt/Planungsabteilung
Juni /1997

C. Peter