

Drucksache-Nr. 784/92

- 21. Mai 1992 -

- Abteilung 612 -

V o r l a g e für

1. Stadtvorstand
2. Planungsausschuß am 02.07.1992
3. Hauptausschuß am 07.07.1992
4. Stadtrat am 21.07.1992

Anderung des Bebauungsplanes Nr. 026  
- Schulbaugbiet Irlich -

Satzungsbeschluß

---

Beschlußvorschlag:

Die o.a. Änderung des Bebauungsplanes wird als Satzung beschlossen.

Erläuterungen:

Nachdem der o.a. Plan in der Zeit vom 03.02.1992 bis 06.03.1992 öffentlich ausgelegen hat und zu den Anregungen und Bedenken zwischenzeitlich Stellung genommen wurde, ist zum Fortgang des Verfahrens der Plan als Satzung zu beschließen.

Anlagen

Textl. Festsetzungen

Begründung

Planzeichnung

Hat vorgelesen **26. 08. 92**  
Bezirksregierung Koblenz



Stand: Juli 1991

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 In dem festgesetzten "allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechen.

2.2 Die Gebäuderichtung entspricht der Firstrichtung und ist verbindlich.

2.3 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der 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 erforderlichen Garagenzufahrt ein PKW-Stellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden, soweit die Festsetzungen Teil A Punkt 3.2 beachtet werden.

3.2 Private Grundstücksein- und Ausfahrten zu Garagen und Stellplätzen sind in den Vorgartenflächen je Baugrundstück insgesamt bis max. 6,0 m Breite zulässig.

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 des § 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 Niederschlagswässer 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 baulichen Anlagen (§ 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. Die max. Firsthöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt, ist bei ebenem und hängigem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 86 Abs. 6 LBauO) - § 9 Abs. 4 BauGB -

6.1 Dachformen und Dachneigungen

- 6.1.1 Im Änderungsbereich sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter und gleichschenkliger Form entsprechend der zeichn. Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Ausnahmsweise können auch Walmdächer zugelassen werden. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,40 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.
- 6.2.4 Die max. zulässige Drempehöhe beträgt 0,50 m.

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

- 7.1 Auf den Baugrundstücken im Änderungsbereich sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten Gebäuden, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze, landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und zu unterhalten.
- 7.2 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.
- 7.3 Für jeden zweiten angelegten privaten Stellplatz ist in unmittelbarer Nähe ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Hinweis:

- 7.4 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.

7.5 Bäume:

Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
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

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.

Stadtverwaltung Neuwied  
- Abteilung 612 -

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 der Stadt Neuwied  
- Schulbaugebiet Irlich -

Stand: Juli 1991

---

### Grundlagen der Planung und Planungsziel

Der o. a. Bebauungsplan wurde am 10.02.1967 von der Bezirksregierung Koblenz genehmigt und mit Bekanntmachung am 21.04.1967 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet liegt in der Flur 8 in Irlich zwischen Gotenstraße, Marienstraße, Talweg und dem Wirtschaftsweg Nr. 290. Der überwiegende Teil dieses Bebauungsplanes setzt Schulbau- und Sportflächen fest.

Entlang der Marienstraße 31 bis 35 sowie für den Talweg 63 ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zwischen diesem Wohngebiet und der Schulbaufläche befindet sich eine private Grünfläche, auf der nun Wohnbauflächen neu festgesetzt werden sollen. Diese Änderung wird notwendig zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Die Schaffung neuen Wohnraumes, der in Neuwied allgemein fehlt, wird durch das Wohnungsbauerleichterungsgesetz besonders gefördert.

Die vorhandenen ausgewiesenen Schulbauflächen sind für die Grund- und Hauptschule einschließlich Nebenanlagen ausreichend bemessen, so daß weder mittel- noch langfristig Bedarf an einer Schulflächenerweiterung besteht.

Als städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, da diese Entwicklung das gebotene Ordnungsprinzip berücksichtigt und die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen im Sinne des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes ist.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen kann unter Berücksichtigung einer geordneten Bauleitplanung als gering angesehen werden, so daß eine Entwicklung aus Flächennutzungsplan, der für den Änderungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf darstellt, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB noch gegeben ist.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Text wird für den Bereich der Änderung ergänzt im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen und die Begrünung der Baugrundstücke.

Stadtverwaltung Neuwied  
- Abteilung 612 -

1991.07.09  
Bauverwaltung Koblenz

ANLAGE ZU  
 DRUCKSACHE NR. 784 7-92  
 MASSTAB: 1:1000

Sportplatz

8<sup>69</sup>



vorn  
Tennisplätze

Schule

Turnhalle

Am  
kerfeld

WA	I
03	(03)
SD/WD 25-35°	△ ED

FH max. 90m üb. EG. FB.

Nichtbau-  
fläche

Leuterstraße  
297/3

Marienstraße

Talweg

Auszug aus dem geänderten  
 Bebauungsplan Nr. 026  
 der Stadt Neuwied - Schul-  
 baugebiet Irlich -

Hat vorgelegen 26. 08. 92  
 Bezirksregierung Koblenz



# S A T Z U N G

Bebauungsplan-Nr. 026 - Schulbaugebiet Irlich -

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 bauliche 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 vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetz (LPfG) 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 folgenden Bebauungsplan Nr. 026 als Satzung beschlossen.

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

30. JUNI 1992

Der Stadtvorstand hat am \_\_\_\_\_  
zur weiteren Beratung in den Ausschüssen  
zustimmend Kenntnis genommen.

Beschluß des Planungsausschusses vom 02. JULI 1992

Einstimmig,

mit   /   Stimmen dafür,  
bei   /   Stimmen dagegen.  
und/bei   /   Stimmenthaltungen  
wurde der obige Beschlußantrag  
lt. Seite   1   angenommen/~~abgelehnt~~.

Beschluß des Hauptausschusses vom 07. JULI 1992

Einstimmig,

mit   13   Stimmen dafür,  
bei   1   Stimmen dagegen.  
und/bei   1   Stimmenthaltungen  
wurde der ~~obige~~ Beschlußantrag  
lt. Seite   1   angenommen/~~abgelehnt~~.

Hat vorgelesen 26. 08. 92  
Bezirksregierung Koblenz

