

SATZUNG

Bebauungsplan-Nr. 026 - Schulbaugelände 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 **21.07.92** folgenden Bebauungsplan Nr. 026 als Satzung beschlossen.

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

Plangrundlage

Die Plangrundlage des Änderungsplanes stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom **15. Jan. 92** - überein.

Neuwied, den **31. Jan. 92**

Katasteramt Neuwied



Änderungsbescheid

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde vom Stadtrat am **10.04.91** gefaßt.

Öffentliche Auslegung

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom **03.02.92** bis **06.03.92** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Satzungsbescheid

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat gemäß § 10 BauGB am **21.07.92** als Satzung beschlossen.

Neuwied, den **22.07.92**

Stadtverwaltung Neuwied

i. V.

**H. Uul**

(Heinrich Mohr)  
- Beigeordneter -

Ausfertigung

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

Neuwied, den **20.09.92**

Stadtverwaltung Neuwied

**Klaus**

(Klaus Scherrer)

Oberbürgermeister



Anzeige

Diese Planänderung ist der Bezirksregierung Koblenz angezeigt worden.

Koblenz, den **26.08.92**

Bezirksregierung Koblenz

in Auftrag

**Klaus**

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des bei der Auftragserteilung Koblenz angezeigten Planes sowie Ort und Zeit der Auftragserteilung gem. § 12 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (GVBl. I S. 2253) ist am **29.9.92** erfolgt.

Neuwied, den **29.09.92**

Stadtverwaltung Neuwied

**Klaus**

(Klaus Scherrer)

Oberbürgermeister



**Klaus**  
(Klaus Scherrer)  
- Oberbürgermeister -



Zeichenerklärung für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 026 - Schulbaugelände Irlich -

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Fläche)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 03 Geschosflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- FH max 90m Höchstgrenze der Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoß
- üb EG.Fb. Fertigfußboden 90m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD/WD 25-30° Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25 - 35° zulässig
- ← → Firstrichtung zwingend
- - - Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- - - geplante Grundstücksgrenze
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche

Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 - Schulbaugelände Irlich -

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 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 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 gleichneigter und gleichschenkliger Form entsprechend der Zeichnung 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 Traufhöhe 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. Schleppegauben 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 Traufhöhe, 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 Baugelände 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	-	Rotkastanie
Acer campestre	-	Feldahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche

Straucher:

Eunoymus europaea	-	Pfaffenhutchen
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima	-	Wildrose
Cornus max	-	Corneikirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche

D) Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrigkeit 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.

Änderung des Bebauungsplanes:  
- Schulbaugelände Irlich -  
Gemarkung Irlich Flur 8



Plan Nr. **026** Maßstab **1:1000**

Datum **17.9.92** Vorbereitende Bauleitplanung gezeichnet Sachbearb. Verkehrsplanung gezeichnet Sachbearb. Verbindliche Bauleitplanung gezeichnet Sachbearb.

**Klaus** (Klaus Scherrer) **H. Uul** (Heinrich Mohr)

Stadtentwicklung  
Abt. Stadtplanung

