

**Textliche Festsetzungen
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 041
„Friesenstraße“, Neuwied-Irlich**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1. Zulässigkeit/Ausnahmen gem § 1 (5-9) BauNVO

Die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vgl. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) i.V.m. § 16 BauNVO

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit II, gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Die Firsthöhe ist als Abstandsmaß von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß bis zur Oberkante des Firstes definiert. Die maximale Firsthöhe beträgt im Bereich nördlich der Friesenstraße FH = 10,0 m und im Bereich südlich der Friesenstraße FH = 11,0 m.

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, und Doppelhäuser in den folgenden Bereichen: Im nordwestlichen Teil nur Doppelhäuser, im nordöstlichen Teil Einzelhäuser, im südlichen Teil Einzel- und Doppelhäuser.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

Gemäß § 23 (3) BauNVO können geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Wintergärten etc. kann als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, soweit sie den landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

3.3. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bei Gebäuden müssen die längsten Teile der Traufe gemäß der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Firstrichtung errichtet werden. Lediglich bei untergeordneten Gebäudeteilen darf von der Firstrichtung abgewichen werden.

4.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Mit der Ausnahme von Holz- oder berankten Stahlpergolen und Konstruktionen zur Unterbringung von Müllboxen, sowie Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen die eine maximale Größe von 10 m³ nicht überschreiten dürfen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor den Garagen und Carports ist mind. ein Stauraum von 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Stellplätze und Carports, die im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche liegen. Die Zufahrt der Gemeinschaftscarports, Garagen und Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag § 2, Abs. 3 geregelt.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

- Doppelhäuser nördlich der Friesenstraße:
maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- Wohnhöfe südlich der Friesenstraße:
maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- Doppelhäuser südlich der Friesenstraße:
maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude

Weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag § 4, Abs. 4

6.0 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 2 LBauO

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -hier verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

7.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken bereitzustellen und zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

1.0. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 (1) Nr. 1 LBauO

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind Kunststoffteile und keramisch glänzende Verkleidungen sowie grellbunte Farben unzulässig.

Die Außenfassaden sind in folgenden Materialien und Farben zu gestalten:

- glatter Putz und Sichtmauerwerk in hellen Farbtönen (weiß oder hell getönt)
- Zinkverkleidungen, Holzverkleidungen
- Verkleidungen mit Schiefer, Naturstein
- Metall (Geländer, Vordächer, Rankgitter etc.)

Untergeordnete Bauteile, sowie Nebenanlagen können als Stahl- oder Holzkonstruktionen in den angegebenen Farbtönen ausgeführt werden.

Die zulässigen Farben sind im Durchführungsvertrag § 4, Abs. 5 geregelt.

2.0. Dachgestaltung gem. § 86 (1) LBauO

2.1. Dachform

Im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldaches und des Pultdaches und daraus abgeleiteten Sonderkonstruktionen zulässig.

2.2. Dachneigung/Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude werden im Plangebiet Dachneigungen zwischen 10° und 30° festgesetzt. Garagen können in die Dachform des Hauptgebäudes integriert werden.

Garagen und Carports sind auch mit geringer geneigten Dächern zulässig, wobei Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° extensiv zu begrünen sind.

Im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

Satteldach-, Pultdach- sowie Dreiecksgauben, als Ausnahme sind auch Tonnendachgauben möglich.

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind auf beiden Dachseiten bis max. 4 m der Gebäudebreite zulässig. Bei Doppelhäusern muß der Abstand der Gaube zum Nachbarn min. 0,80 m betragen.

2.3. Dacheindeckung

Im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet ist die Dacheindeckung ausschließlich in mittleren und dunklen Farbtönen zulässig. Sie muß sich in Form, Farbe und Größe an die im Ortsbild von Irlich vorhandene Eindeckung anpassen. Die Dacheindeckung hat mit Betondachsteinen, Ziegel, Schiefer, Schiefernachbildungen, Zinkeindeckungen und Glas zu erfolgen.

Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungsmaßnahmen zulässig.

Doppelhäuser, sowie Einzelhäuser die in Gruppen zusammengefaßt werden müssen farblich, sowie formell aufeinander abgestimmt sein.

3.0. Einfriedungen gem. § 86 (1) Nr. 3 LBauO

Einfriedung der bebaubaren Grundstücke sind im Vorgartenbereich der Höfe im nördlichen Teil, sowie im südlichen Teil unzulässig.

Sonstige Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können als Hecken oder als in Hecken geführte Drahtzäune bis max. 1,20 m ausgeführt werden. Ebenfalls zulässig sind Holzzäune mit vertikaler Gliederung in den Farben der Fassaden. Mauern- und Stahlbetonteile sind unzulässig.

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen zwischen den Häusern im Gartenbereich möglich, wenn sie als Mauern bis max. 2,00 m, bestehend aus dem gleichen Material und Farbe wie die Gebäudeaußenwände oder aber als Holz- bzw. Stahlkonstruktion, gestaltet sind. Die Sichtschutzeinrichtungen sind mit geeigneten Kletterpflanzen ausreichend zu beranken.

4.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke gem. § 86 (1) Nr. 3 LBauO

Die nicht überbaubaren Grundstücke sind als Hof bzw. Gartenflächen anzulegen. Dabei sind die Versiegelungen der Höfe, Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit sie nutzungs- oder erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

5.0 Werbeanlagen und Warenautomaten gem. § 86 (1) Nr. 2 LBauO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken.

Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

Leucht- und Lichtwerbung ist unzulässig.

Zäune, Fenster, Türen und Tore sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

6.0 Gestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen und Garagen § 86 (1) Nr. 3 LBauO

Garagen und Gemeinschaftsstellplätze sind im Material der Wohnhäuser bzw. als Stahl- oder Holzkonstruktion in einheitlicher Gestaltung zu erstellen.

Gemeinschaftsstellplätze sind im B-Plan als Carports, Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Carports sind mit Schlingen- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7.0 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter gem. § 86 (1) Nr. 3 LBauO

Müllboxen sind durch geeignete Maßnahmen z.B. Abpflanzung, berankte Stahl- oder Holzkonstruktionen vor Sonneneinwirkung und Einsicht zu schützen.

8.0 Abgrabungen/Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Abgrabungen sind nur geringfügig zulässig, bis zu einer Böschungsneigung von 1:2. Anschüttungen sind nur bis 0,5 m zulässig.

hat vorgelegen
17. JUNI 1996
Bezirksregierung

9.0. Wohnhöfe gem. (1) Nr. 2 LBauO

Die Wohnhöfe werden wasserdurchlässig ausgeführt. Die Hofflächen der Stichwege 1 - 5 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer für die Flächen der Stichwege festgelegt.

III. Landespflegerische und grünordnerische Textfestsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 LBauO

- 1.1. Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.

Die Flächen und Maßnahmen in Zusammenhang mit der Wohnbebauung werden den Baugrundstücken direkt zugeordnet.

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Zusammenhang mit der Erschließung und der Doppelhausbebauung am nordwestlichen Gebietsrand werden auf Teilflächen der Parzellen 54 und 55 festgesetzt.

Die Maßnahmen in Zusammenhang mit der Erschließung sind mit der Baumaßnahme jeweils zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr, die für die Bebauung nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.

- 1.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 1 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

- 1.3. Als Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Flächen festgesetzt:

- 1.3.1 Die mit (1) gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu gestalten:

Gras- und Krautsaum in einer Breite von 3 m nördlich an die Gebäude anschließend

Herstellung: Ansaat mit Saatgut für Wirtschaftsweide

Herstellungspflege: 5 Jahre Abmagerung, Mahd 2 mal jährlich, nicht vor dem 15. Juli, keine Düngung, Mähgut entfernen

Erhaltung/Pflege: partienweise wechselnde Mahd alle 3 - 5 Jahre, nicht vor dem 15. Juli:

Die Wiesen sind mit 18 Obsthochstämmen 2 x v., 12 - 14 StU, zu bepflanzen.

Die Bäume sind einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren zu unterziehen.

In den im Plan angegebenen Bereichen sind Gebüsche von jeweils 10 m Länge anzupflanzen.

Pflanzung: 2 reihig versetzt, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,00 m

Pflanzgut: Sträucher 2 x v., 60/100
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Holunder)

Pflege: partielles „auf den Stock setzen“ alle 5 - 7 Jahre

1.3.2 Die mit (2) gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu gestalten:

Ackerrandstreifen in einer Breite von 5 m nördlich an den 3 m breiten Wiesensaum angrenzend.

Herstellung: In Zusammenhang mit Bewirtschaftung des angrenzenden Ackers, Unterlassung der Düngung sowie des Einsatzes von Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln.

1.3.3 Bei der mit (3) gekennzeichneten Fläche (Streifen von 3,00 m) ist eine Heckenbepflanzung vorzunehmen.

Pflanzung einer Hecke

Pflanzung: 3 reihig, Reihenabstand 1,00 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,00 m

Pflanzgut: Heister 2 x v., 150/175
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sträucher 2 x v., 60/100
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Sambucus racemosa (Taubenholunder)

hat vorgelegt.
17. JUNI 1990
Landratsamt Koblenz

Pflege: 3 jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege
partielles „auf den Stock setzen“ alle 5 - 7 Jahre

1.3.4 Bei den mit ④ gekennzeichneten Flächen ist mageres Grünland mittlerer Standorte zu entwickeln.

Herstellungspflege: 5 Jahre Abmagerung, Mahd 2 - 3 jährlich, nicht vor dem 15. Juli, keine Düngung, Mähgut entfernen

Erhaltung/Pflege:
Wiese keine Düngung, Mahd jährlich nicht vor dem 15. Juli,
2. Mahd. ab 15. Sept., Abtransport des Mähgutes

Bäume: partienweise wechselnde Mahd alle 3 - 5 Jahre

Die Wiesen sind entsprechend der Plandarstellung mit Obsthochstämmen (alle Sorten der Landschaft), im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV Leitung (22,50 m bis 27,50 m) mit Obsthälbstämmen 2 x v., 12 - 14 StU zu bepflanzen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort je nach Erfordernis (z.B. Schutzstreifen etc.) variierbar.

Die Bäume sind einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren zu unterziehen.

1.4. Hinweis

Die nach § 8 BNatSchG erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Teilflächen der Parz. 54 und 55, Flur 18, Gemarkung Wollendorf sowie auf Teilflächen der Parz. 47/2, Flur 1, Gemarkung Irlich vorgenommen. Weiteres siehe Durchführungsvertrag.

1.5. Hinweis

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in, auf den Grundstücken gelegene Anlagen zu leiten; das Fassungsvermögen der Anlagen muß mind. 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen.

Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung) wird empfohlen.

2.0. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86 (1) LBauO und § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 13 LPflG

Vorgärten und unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Flächen sollen innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme für ein genehmigtes Bauvorhaben fertiggestellt werden.

2.1 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten § 9 (1) 25 BauGB

2.1.1 Die im Plan dargestellten, nicht unter 1. genannten Gehölze sind zu pflanzen. Im übrigen sollen für Pflanzungen die Arten der Pflanzliste (s. Anhang) verwendet werden. Der Anteil der Nadelbäume an Pflanzungen darf pro Grundstück 10% nicht überschreiten.

Die Pflanzgrößen müssen mind. betragen:

Bäume auf privaten Grundstücksflächen 2 x v., StU 12 - 14

Bäume im Straßenraum 3 x v., StU 14 - 16

sowie

Heister 2 x v., 150 - 175

Sträucher 2 x v., 60 - 100

In Bereichen mit Leitungstrassen, Versorgungseinrichtungen oder Grundstückszufahrten ist die Anzahl der Bäume bindend, der Standort entsprechend des Erfordernisses variierbar.

Die Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie weiteren zwei Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.

2.1.2 Pro Hauseinheit auf den Gartengrundstücken ist mind. 1 Obsthochstamm 2 x v., StU 12 - 14 zu pflanzen, hierauf können die unter 1.2.1 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden.

3.0. Pflanzliste zu den textlichen Festsetzungen

Für die Pflanzungen im Straßenraum sowie für die Pflanzung von Hausbäumen sind die Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)

Tilia Cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Fagus Sylvatica (Rotbuche)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Bäume 2./3. Ordnung

Nachfolgende Arten werden insbesondere als kleinkronige Hochstämme für die Pflanzung im Straßenraum empfohlen:

Corylus colurna (Baumhasel)

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Pyrus caleriana „Chanticleer“
(Stadtbirne)

Malus hybrid. (Zierapfel)

Prunus hybrid. (Zierkirsche)

Amelanchier canad. (Felsenbirne)

hat vorgelegt

17. JUNI 1996

Bezirksregierung Koblenz

Obstbäume - Hochstämme

alle Sorten der Landschaft

sowie besonders geeignet als
Hausbäume

Juglans regia (Walnuß)

Castanea sativa (Eßkastanie)

Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher

Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,0 m, mindestens
3 Pflanzreihen

Große Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Strauchhasel)

Crataegus monogyna (Eingriffl.
Weißdorn)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Rosa rubiginosa (Weinrose)

Salix caprea (Salweide)

Sambucus nigra (Schwarze Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kleine Sträucher

Prunus fruticosa (Steppen-/Zwerg-
kirsche)

Ribes uva-crispa (Stachelbeere)

Rosa canina (Hundsrose/Gemeine
Heckenrose)

Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)

Rubus idaeus (Himbeere)

- 3.1. Mauern und fensterlose Wandflächen mit jeweils mehr als 20 m² zusammenhängenden Teilflächen sowie Carports und Rankgerüste sind wahlweise mit folgenden Arten zu begrünen:

Pflanzgut: *Hedera helix* (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Wisteria sinensis (Blauregen)
Lonicera i.S. (Heckenkirsche)
Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
Clematis Vitalba (Waldrebe)
Lonicera caprifolium (Jelänger-Jelieber)

4.0. Zuordnungsfestsetzung

- a. Den Bauflächen werden die nach § 8a BNatG erforderlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen z. T. direkt als private Grünflächen zugeordnet. Weitere Maßnahmen erfolgen auf der, im Plan gekennzeichneten, Teilfläche der Parzellen 54 und 55.
- b. Den Erschließungsanlagen im V & E-Planbereich werden Ausgleichsflächen auf den westlichen Teilflächen der Parzellen 54 und 55 in einer Größenordnung von 0,08 ha zugeordnet.

IV. Ordnungswidrigkeit

- 1.0. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte I - III zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- 2.0. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

hat vorgeschlagen
17. JULY 1993
Bürgermeister