



- 1. AUSGANGSLAGE**
  - 1.1 Aufgabenstellung**
  - 1.2 Geltungsbereich**
  
- 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**
  - 2.1 Topographie**
  - 2.2 Nutzung / vorhandene Bebauung**
  - 2.3 Erschließung**
  - 2.4 Natur/ Landschaft/ Grünordnung**
  - 2.5 Vorgaben übergeordneter Planungen**
    - 2.5.1 Raumordnung**
    - 2.5.2 Flächennutzungsplan**
  
- 3. ABLAUF DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS**
  
- 4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
  - 4.1 Erschließung/ Verkehr**
  - 4.2 Planungrechtliche Festsetzungen**
    - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung**
    - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**
    - 4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
    - 4.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
    - 4.2.5 Maximal zulässige Wohneinheiten pro Wohngebäude**
  - 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 4.4 Grünordnung / Landespflege**
  
- 5 VER- UND ENTSORGUNG**
  - 5.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**
  - 5.2 Abwasserentsorgung**
  
- 6 BODENORDNUNG**

## 1. AUSGANGSLAGE

### 1.1 Aufgabenstellung

Bereits am 30.11.1986 hat der Rat der Stadt Neuwied beschlossen, für die zwischen den Straßen Friedrich-Rech-Straße, Wagenhallenweg, Hochstraße und 'Im Boden' liegende Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlaß war ein geplanter SB-Markt an der Friedrich-Rech-Straße, der im Rahmen eines Bebauungsplanes dahingehend überprüft werden sollte, ob er sich in den Stadtteilbereich einfügt und den städtebaulichen Zielen entspricht. Weiterhin beabsichtigte die Kirchengemeinde St. Bonifatius in diesem Bereich in Richtung Hochstraße ein Gemeindezentrum zu errichten. Um unter Berücksichtigung der benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnbebauung dieses Gebiet einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen, hat sich der Stadtrat für das städtebauliche Instrument des Bebauungsplanes entschieden.

Nachdem das Verfahren bis zur Offenlage gelangt war und der SB-Markt auf der Basis des Bebauungsplanentwurfes nach § 33 i.V.m. § 36 BauGB zugelassen und anschließend verwirklicht wurde, das Gemeindezentrum nach Aussagen der Kirche nicht mehr verwirklicht werden sollte und gegenüber der Stadt keine weiteren Wünsche zur Verwertung einer der betroffenen Parzellen geäußert wurden, ruhte das Verfahren bis Januar 1998.

Um die Jahreswende 1997/98 traten neben der Kirchengemeinde auch private Grundstückseigentümer an die Stadt heran, die jeweils an einer baldigen Verwertung ihrer Parzellen für Wohnbauzwecke interessiert sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den verschiedenen Anforderungen an das Baugebiet gerecht zu werden.

Nach Aufgabe des zuvor verfolgten Feuerwehrstandortes an der Friedrich-Rech-Straße zählen hierzu die Bereitstellung von Bauplätzen in dieser zentralen Lage unter behutsamer Erschließung des Innenbereiches, die Offenhaltung der Planung für das seitens der Kirchengemeinde vorgesehene Gemeindezentrum und die Sicherung des Spielplatzes auf den derzeit so genutzten Parzellen.

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten innerhalb der bebauten Ortslage des Neuwieder Stadtteiles Oberbieber und umfaßt Teilflächen der Fluren 8, 10 und 14.

Es wird begrenzt durch die Straßen Friedrich-Rech-Straße, Wagenhallenweg, 'Im Boden' sowie durch die Hochstraße, wobei 3 Parzellen noch jenseits von ihr liegen. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 3,8 ha auf.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 2.1 Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Neuwieder Beckenrandes der Neuwieder Rheintalweitung und ist zum Aubach hin in Richtung Nordwesten leicht geneigt. Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 95,6 ü.NN. im Nordwesten und 104,4 ü.NN. im Südosten.

## 2.2 Nutzung/ vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit bereits etwa zur Hälfte entlang der vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen bebaut.

Zur Straße 'Im Boden' sowie zur Hochstraße hin befinden sich im Baugebiet für Wohnzwecke genutzte freistehende Häuser und Doppelhäuser. An der Friedrich-Rech-Straße liegen westlich der Straße 'Am Zollhäuschen' freistehende Wohnhäuser, teilweise mit Villencharakter. Östlich bis zum Wagenhallenweg befindet sich ein SB-Markt, ein ungenutztes Gebäude eines ehemaligen Baustofflagers und eine ehemalige Wagenhalle, heute für Wohnzwecke genutzt.

Die vorhandene Bebauung im Baugebiet ist deutlich von der Umgebungsbebauung geprägt: südlich der Hochstraße bzw. 'Im Boden' herrscht der Charakter eines Reinen Wohngebietes vor, entlang der Friedrich-Rech-Straße eher der eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebietes. Der zentrale Bereich des Baugebietes liegt weitgehend brach oder wird als Gartenfläche genutzt.

## 2.3 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die gut ausgebaute Friedrich-Rech-Straße (jetzige B 256) gewährleistet. Nach Fertigstellung der neuen B 256 wird der überörtliche Verkehr (Verbindung Neuwied-Rengsdorf-Autobahn A3) auf der Friedrich-Rech-Straße zurückgehen. Laut den Prognosen der Verkehrsuntersuchung Mittelrhein wird für den Straßenabschnitt zwischen neuer B 256 und dem Knoten Friedrich-Rech-Straße/ Gladbacher Straße bis zum Jahr 2010 mit einer Verkehrsmengenreduzierung um ca. 27 % gegenüber den Messungen von 1995 gerechnet. Ein wesentlicher Teil dieser Reduzierung der Verkehrsmenge wird bereits nach der Fertigstellung des die Ortsumgehung von Oberbieber darstellenden Abschnittes der neuen B 256 eintreten, die noch für das Jahr 2000 vorgesehen ist.

Die übrigen am Rande des Plangebietes verlaufenden Straßen haben den Charakter von Anlieger- und Sammelstraßen. Die Straße 'Am Zollhäuschen' ist bislang nur soweit ausgebaut, als das sie der Andienung des Parkplatzes des SB-Marktes dient.

## 2.4 Natur/ Landschaft/ Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen Siedlung, Ortsrand und landwirtschaftlich geprägter Flur.

Innerhalb des Plangebietes ist ein weites Spektrum an Grünnutzungen und Biotop-typen anzutreffen. Abgesehen von den vorhandenen Siedlungsflächen und den zugehörigen Versiegelungen reicht dieses von

- strukturarmen Ziergärten mit Rasenflächen und standortfremden Gewächsen,

- über parkähnliche Anlagen mit Gehölzen und älterem Baumbestand (Villengrundstücke an der Friedrich-Rech-Straße und die Spielplatzfläche südlich der Hochstraße), sowie
- ländlich geprägte Nutzgärten mit Obstbäumen bis hin zu
- Brachflächen, auf denen die natürliche Sukzession mit Gestrüppen und ruderalen Gras- und Staudenfluren eingesetzt hat.

Nähere Einzelheiten sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

## 2.5 Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß den Bestimmungen des § 1 Abs. IV und § 8 II BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung sowie der direkt übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes anzupassen.

### 2.5.1 Raumordnung

Der derzeit geltende Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (**RROPI**) aus dem Jahr 1988 und das Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 1995 (**LEP III**) weisen die Stadt Neuwied als Mittelzentrum aus. Als besondere Gemeindefunktionen weist dieser Plan der Stadt Neuwied die einer gewerblichen Entwicklungsortes und auch als Erholungsgemeinde zu. Die Stadt wird insgesamt dem Strukturtyp 1 (Räume mit insg. günstiger Struktur) zugeordnet.

Abgesehen von der allgemein gehaltenen Aussage im RROPI, daß der Zentrale Ort Neuwied im Rahmen seiner polyzentrischen Struktur gestärkt werden soll, werden hier keine konkreten Ausführungen zu den Stadtteilen (hier: Oberbieber) gemacht. Der Forderung nach Stärkung der Zentren der Stadtteile wird im vorliegenden Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, daß dort entlang der Friedrich-Rech-Straße ein Mischgebiet ausgewiesen ist und somit ortskernrelevante Nutzungen Raum finden.

Weitere allgemeine Ausführungen des RROPI beziehen sich auf die Gestaltung des Ortsbildes, die städtebauliche Situation, wie auch auf die Gestaltung von Einzelbauten, Bauteilen und Baumaterial. Dem hier geforderten Vorrang Wiederbelebung und Weiterentwicklung bewährter Traditionen gegenüber von Gestaltungs- und Identifikationsmangel geprägten Bauweisen, der Einbeziehung der Landschaft, dem Gebot der nachhaltigen Planung, der Berücksichtigung der ökologischen Verhältnisse sowie der Freihaltung von empfindlichen und geeigneten Flächen von Bebauung ist durch die städtebauliche Planung sowie den planungsrechtlichen, grünordnerischen und den bauordnungsrechtlichen (Gestaltungs-) Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen worden.

## 2.5.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuwied aus dem Jahr 1983 weist im nord-östlichen Bereich des Plangebietes entlang des Wagenhallenweges Mischbauflächen und zwischen der Mischbaufläche und etwa der Trasse „Am Zollhäuschen“ Flächen für den Gemeinbedarf mit der Präzisierung „Kirche/ Gemeindezentrum“ aus, im süd-östlichen Bereich ist eine Grünfläche dargestellt und für die übrigen Parzellen sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

Entsprechend dem Gebot des § 8 II BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. ist der Inhalt des FNP in Bebauungsplänen zu konkretisieren. Dies ist im vorliegenden Fall im Sinne geschehen.

Im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche hat die Stadt Neuwied seit einigen Jahren drei Parzellen für einen Spielplatz von den privaten Eigentümern angepachtet. Dieser Spielplatz besitzt über den Bebauungsplanbereich hinaus auch für den gesamten süd-westlichen Bereich von Oberbieber Bedeutung, da zur Erreichung des in der Veilchenstraße befindlichen Spielplatzes, die Friedrich-Rech-Straße überquert werden muß, was für die Kinder ein Gefahrenpotential darstellt. Um diesen Spielplatzstandort für die Zukunft zu sichern wird diese Fläche als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

## 3. ABLAUF DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Aufstellungsbeschluß	30.10.1986
1. vorgezogene Bürgerbeteiligung	11.11.1986
2. vorgezogene Bürgerbeteiligung	28.09.1987
Beteilig. der Träger öffentlicher Belange	06.11.1987 - 07.12.1987
Offenlage	18.07.1988 - 26.08.1988
Beschluß über die Fortführung des Verfahrens nach dem neuen BauGB	26.02.1998
Beschluß über die Erweiterung des Plangebietes	28.05.1998
erneute vorgezogene Bürgerbeteiligung	13.07.1998
erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.01.1999
erneute Offenlage	08.03.1999 - 09.04.1999
Beschluß über die Anregungen und die 3. Offenlage	16.12.1999
Offenlage	21.02.2000 - 06.03.2000
Beschluß über die Anregungen und erneute Offenlage	14.06.2000
erneute Offenlage	20.10.2000 - 03.11.2000

#### 4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Da der Bebauungsplanbereich bereits zu etwa der Hälfte bebaut, insgesamt von bebauten Bereichen umgeben und zudem ortskernnah gelegen ist, ist die städtebauliche Konzeption, auch für den noch unbebauten Bereich auf die vorhandene Siedlungsstruktur abzustellen.

Grob läßt sich das Bebauungsplangebiet in 3 Bereiche untergliedern:

1. Im **nordwestlichen Bereich** entlang der Friedrich-Rech-Straße sind verkehrsgünstig und ortskernnah Einrichtungen gelegen (SB-Markt) bzw. geplant (Gemeindezentrum), die für den gesamten Stadtteil von Bedeutung sind. Diese Gebäude sollen so gestaltet und gegliedert werden, daß sie trotz ihrer im Vergleich zur Umgebungsbebauung großzügigen Bemessung gut eingepaßt sind. Hierzu dienen vertikale Gliederungen der Fassade und die Unterteilung der Dachfläche in größenmäßiger Anpassung an die Umgebung.
2. Der **südwestliche Bereich** ist durch parkähnliche private Grünflächen, insbesondere der Anwesen Friedrich-Rech-Straße 122 und 124 geprägt. Da die Eigentümer sich ebenfalls am zusammenhängenden Erhalt ihrer Gärten interessiert äußerten, der Grünbestand für das Ortsbild von Bedeutung ist und auch der Landespflegerische Planungsbeitrag die Bedeutung der Grünflächen hervorhebt, werden sie durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Ähnliches gilt für die **Parzellen Flur 8, Nrn. 141, 142 und 143/1**, die neben ihrem erhaltenswürdigen Aufwuchs darüber hinaus aufgrund ihrer Nutzung als Spielplatz von übergebietlicher Bedeutung sind, und diese Nutzungen daher ebenfalls entsprechend im Bebauungsplan gesichert werden.

Die unter 1 und 2 genannten Bereiche an der Friedrich-Rech-Straße übernehmen gleichzeitig gewisse Immissionsschutzfunktionen für den

3. Bereich, der die **gesamte übrige, der Wohnnutzung gewidmete Fläche** umfaßt. Hier sollen in Anpassung an den Bestand freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen. Auf diesen, in der Größe variierenden Bauparzellen können beispielsweise junge Familien geeignete Bauplätze finden. Versorgungseinrichtungen sowie für Kinder bedeutsame infrastrukturelle Einrichtungen (Spielplatz, Kindergarten, Schule, Sportplatz) sind in der nächsten Umgebung zu finden.

Insgesamt soll durch das Bebauungsplanverfahren Baurecht für neue Wohnbaugrundstücke sowie für die Feuerwehr und die Jugend- und Altenbegegnungsstätte geschaffen werden.

##### 4.1 Erschließung/ Verkehr

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die bereits vorhandenen Straßen, die jedoch teilweise entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) um- und ausgebaut werden sollen.

So soll die Hochstraße im durch den Bebauungsplan abgedeckten Abschnitt auf 8,5 m im Trennungsprinzip hauptsächlich zu Lasten der nördlichen weitgehend unbebauten Straßenseite verbreitert werden. Fahrbahneinengungen durch wechselseitig angeordnete Stellplätze sollen dazu beitragen, daß die angestrebte Tempo-30-Geschwindigkeit eingehalten wird.

Der Wagenhallenweg soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Als Entwurfsprinzip wird hierbei das Mischungsprinzip zugrunde gelegt, bei dem die öffentliche Verkehrsfläche den verschiedenen Nutzungsansprüchen (fließender und ruhender motorisierter Individualverkehr, Radverkehr, Fußgänger, Kinderspiel) gleichberechtigt zur Verfügung steht. Somit soll diese enge Straße auch für den Schleichverkehr unattraktiv werden.

Um die Anbindung des Bereiches Hochstraße zu verbessern sowie auch die Durchfahrtmöglichkeit für den Verkehr zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Parzellen zu erhalten, wird die Straße „Am Zollhäuschen“ entsprechend der Vorgaben der EAE auf 8,5 m Breite im Trennungsprinzip ausgebaut, wobei auch hier die Deklaration als Tempo-30-Zone angestrebt wird.

Der Innenbereich des Baugebietes soll behutsam durch zwei Stichwege erschlossen werden, die ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Da sie ausschließlich der Zuwegung von wenigen Hausgrundstücken dienen, weisen sie nur eine Breite von 3,5 m auf. Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt an Flächen, die für diesen Zweck an der Hochstraße bzw. 'Am Zollhäuschen' ausgewiesen sind.

Damit der ordnungsgemäße Straßenausbau erfolgen kann und gleichzeitig aus der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche dem öffentlichen Verkehr nicht mehr Fläche gewidmet wird als notwendig, müssen die zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten und öffentlichen Grundstücken eine Fläche von 0,25 m Breite festgesetzt, auf der unterirdische Fundamente und Stützvorrichtungen für Bord- und Randsteine durch den Träger der Straßenbaulast errichtet und unterhalten werden dürfen. Entlang der nördlichen Straßenseite der Hochstraße sowie im Knotenbereich Hochstraße/'Am Zollhäuschen' werden darüber hinaus wahrscheinlich noch Geländeangleichungen/-stützungen erforderlich, die auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls zu dulden sind. Diese Flächen können nach Herstellung der Straße jedoch so genutzt werden, wie in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen (z.B. Vorgartenfläche), wobei die Funktionsfähigkeit der Stützvorrichtungen nicht beeinträchtigt werden darf. In der Regel stellen die Stützvorrichtungen jedoch keine Beeinträchtigung dar, da die an einer Böschung gelegenen Grundstücke ohnehin für Zugänge und Zufahrten im Vorgartenbereich an das Straßenniveau angepaßt werden müssen. Die voraussichtlich in Anspruch zu nehmenden Flächen werden maximal 1,0 m in die Grundstücke hineinreichen und durch die Ausbauplanung weiter konkretisiert.

Ein Problem stellen die mit der verkehrlichen Belastung der Friedrich-Rech-Straße einhergehenden Lärmemissionen dar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden zunächst überschlägige Berechnungen der Schallimmissionen gemäß der DIN 18005 durchgeführt. Darauf folgend wurde noch eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Als Ergebnis der Berechnungen kann festgehalten werden, daß Bebauungsplanbereich die im Anhang der DIN 18005 genannten Orientierungswerte z. T. deutlich überschritten werden.

Da die neu ausgewiesenen Bauflächen im Innerortsbereich liegen und entlang der Friedrich-Rech-Straße bis auf wenige Baulücken bereits alle Grundstücke, im weiteren Verlauf der Straße teilweise bis unmittelbar an die Verkehrsfläche heran bebaut sind, scheidet aus städtebaulichen Gründen ein aktiver Lärmschutz wie Wälle und Wände aus.

Damit jedoch in den Gebäuden die geforderten Immissionswerte erreicht werden ist es erforderlich, daß an den Gebäuden in den gekennzeichneten Bereichen ein passiver Lärmschutz vorgenommen wird. Im Bebauungsplan sind entsprechende Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt. Da ein Teil der betroffenen Grundstücke im Planbereich noch unbebaut ist und die konkret einzuhaltenden bewerteten Schalldämmeße im Einzelfall zu ermitteln sind, wurde auf die Angabe von generalisierten Maßen in den Textfestsetzungen verzichtet. Jedoch erfolgt der ausdrückliche Hinweis, für genauere Angaben zu den erforderlichen Vorkehrungen das schalltechnische Gutachten einzusehen. Weiterhin wird die Empfehlung ausgesprochen, Fenster von Schlafräumen auf der der Friedrich-Rech-Straße abgewandten Seite anzubringen. Bei einem Lärmpegel über 45 dB nachts werden grundsätzlich fensterunabhängige Lüftungen angeraten.

Bezüglich der von der Stellplatzfläche des MI ausgehenden Immissionsbelastung ist festzuhalten, daß bereits im Rahmen der Baugenehmigung zum vorhandenen SB-Markt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt wurde welches ergab, daß im Rahmen der gewerblich bedingten Nutzung dieser Fläche keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dieses Ergebnis hat sich auch im Rahmen einer neuerlichen Untersuchung bestätigt, die die Änderung der Planung sowohl in der Umgebung als auch die nunmehr eröffnete Möglichkeit berücksichtigt, die Parkplatzfläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes geringfügig zu erweitern oder zu verschieben.

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der **überwiegende Teil** des Bebauungsplanbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dieses dient entsprechend seiner allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen, wobei daneben auch der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen (Läden, Gastwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke zulässig sind. Diese Einrichtungen dienen der Ergänzung der Wohnnutzung, um so den Anwohnern eine Nahversorgung auch an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten zu bieten. Von den in § 4 III BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im **nord-östlichen Planbereich** ist an der Friedrich-Rech-Straße ein **Mischgebiet** festgesetzt.

Hier soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß dieser Bereich verkehrsgünstig und zentral gelegen ist und daß sich hier, weitgehend ohne Störungen des rückwärtig gelegenen Allgemeinen Wohngebietes, ortskernrelevante Nutzungen anbieten. Ausgenommen von dem Katalog des § 6 II BauNVO sind lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Weiterhin wird auf der Ecke Friedrich-Rech-Straße/„An Zollhäuschen“ gem. den Planungen der kath. Kirchengemeinde eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Gemeindezentrum, ausgewiesen.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan gem. § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten bestimmt werden.

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind folgende:

- **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Diese Festsetzungen dienen der Beschränkung der Bodenversiegelung (GRZ) sowie der Ausnutzbarkeit der Bauparzelle (GRZ und GFZ). Im Bebauungsplangebiet wurden die Festsetzungen in Anpassung an die bereits vorhandene und umgebende Bebauung getroffen und variieren mit der Grundstücksgröße.
- **Zahl der Vollgeschosse (Z)**  
Dieses Maß, das ebenfalls der Begrenzung der Ausnutzbarkeit der Bauparzelle dient, wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung auf höchstens 2 Vollgeschosse festgesetzt.

- **Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und Firsthöhe (FH)**

Durch die Festsetzung der Firsthöhe in Zusammenhang mit der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe werden der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, damit sich die bauliche Entwicklung an die Umgebung anpaßt.

Im Bereich des Bebauungsplanes darf die **EFH** mittig vor dem Gebäude maximal 0,5 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Die **FH**, hier definiert als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden und Oberkante First, ist für das Gebiet des Bebauungsplanes auf maximal 9,25 m festgesetzt. Nur für an der Friedrich-Rech-Straße gelegenen Gebäude ist eine Firsthöhe von 9,25 m - 11,5 m vorgeschrieben.

#### **4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen sowie der umgebenden Bebauung wird für das Plangebiet insgesamt die offene Bauweise festgesetzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet teilweise nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Bebauungsplan sind zur Kenntlichmachung der überbaubaren Flächen ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich sowohl am Bestand als auch am Straßenverlauf, um so zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen.

#### **4.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Grundsätzlich sind im Bebauungsplanbereich nur Nebenanlagen zulässig, die in ihrer Funktion und dem Nutzungszweck mit der Art des Baugebietes vereinbar sind.

Die nachfolgend erläuterten Regelungen verhindern, daß durch willkürliche Positionierung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken ein ungeordneter Gesamteindruck entsteht und es zu einer zu starken Versiegelung der Parzellen kommt.

Mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft generell unzulässig.

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen ebenfalls unzulässig. Jedoch dürfen hier als einzige Ausnahmen zur Erleichterung der Müllentsorgung Standplätze für Müllbehälter untergebracht werden, sowie auch Standplätze für Fahrräder, Kfz-Stellplätze und Carports, wobei letztere mindestens 2,0 m von der angrenzenden Verkehrsfläche zurückgesetzt werden müssen. Zur optischen Aufwertung der Standplätze für Müllbehälter und Fahrräder sind diese mit Rankgerüsten, Pergolen, Hecken und Sträuchern zu gestalten.

Diese Gestaltungsvorschrift ist auch anzuwenden, wenn mehr als 2 Stellplätze mit einer Gesamtbreite von mehr als 5,0 m auf einem Hausgrundstück angelegt werden.

Ebenfalls wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet insofern eingeschränkt, als das sie nur auf der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich zulässig sind, eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung dienen dürfen.

Garagen dürfen grundsätzlich nur auf der als überbaubar festgesetzten Fläche errichtet werden, wobei stets ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen ist. Als Ausnahme dürfen sie auch in den seitlichen Abstandsflächen untergebracht werden, sofern diese an ein weiteres Privatgrundstück grenzt. Hingegen darf eine Garage aus Gründen der Gestaltung und der Verkehrssicherheit in der seitlichen Abstandsfläche zu einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht näher als 1,5 m an die Verkehrsfläche heran errichtet werden.

Auf den Grundstücken, auf denen ausdrücklich Flächen für Stellplätze oder Garagen festgesetzt sind, können diese Anlagen hier über die überbaubare Fläche hinaus errichtet werden.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen errichtet werden, wobei höchstens ein Gartenhäuschen/ Geräteschuppen oder ähnliche Nebenanlagen mit einer Größe von 50 m<sup>3</sup> pro Hausgrundstück zulässig sind.

#### **4.2.5 Maximal zulässige Wohneinheiten pro Wohngebäude**

Bei den vorhandenen Wohngebäuden im Baugebiet und auch in der Umgebung handelt es sich in der Regel um freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser mit einer oder nur wenigen Wohneinheiten. Damit sich die geplante Bebauung in den Bestand einfügt, wird für das Plangebiet festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) zulässig sind. Nur in den unmittelbar an der Friedrich-Rech-Straße gelegenen Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebietes dürfen 3 WE nicht überschritten werden.

#### **4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ein wichtiges Ziel der Planung ist, das Baugebiet in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und das Landschaftsbild einzufügen. Dies kann nur erfolgen, wenn historische und für den Ort charakteristische Gestaltungselemente respektiert und wieder aufgegriffen werden, damit kein Fremdkörper im Siedlungsgefüge entsteht. Andererseits sollen moderne Wohnformen, neuere Erkenntnisse (z.B. bezüglich der Ressourcennutzung) und auch Gestaltungsideen ebenfalls realisiert werden können. Dieses Ziel soll durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen erreicht werden.

Eine wichtige Funktion für die Einfügung in die Umgebung nehmen die Dächer ein. Hier ist in Anpassung an den Bestand im nahen Altortsbereich von Oberbieber festgesetzt, daß für das Baugebiet nur in einem Winkel zwischen 30° und 45° geneigte Dächer zulässig sind. Diese können als Satteldächer, als gegeneinander versetzte Pultdächer und als Walmdächer ausgebildet werden. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Dachneigung zum Zwecke der Dachbegrünung unterschritten werden. Sofern erforderlich wurden auch Vorgaben bezüglich der Firstrichtung getroffen, da die Gebäudekörperstellung ebenfalls ein wichtiges, raumbildendes Element darstellt.

Auch die Fassaden sollen sich in die Umgebung einpassen, deshalb dürfen keine grellbunten Farben und stark glänzende Elemente verwendet werden.

Mit den Festsetzungen hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß im Bereich ländlicher geprägter Siedlungen, zu denen der Stadtteil Oberbieber gezählt werden kann, ein fließender Übergang zwischen privaten und öffentlichem Raum existiert. Um diese Offenheit und Durchlässigkeit zu gewährleisten, werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Höhe und Art der Einfriedungen getroffen.

Weitere gestalterische Festsetzungen betreffen die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen, der Gestaltung von Stellplätzen für Kfz und Müllbehälter auf den privaten Hausgrundstücken. Hierbei ist insbesondere auf die sorgfältige Gestaltung Einfriedung und Eingrünung der festgesetzten Sammelstellflächen für Müllbehälter am Ende der Wohnwege hinzuweisen, um eine Belästigung der direkten Grundstücksanlieger so weit als möglich zu minimieren.

Über die gestalterischen Aspekte hinaus besitzen die Festsetzungen bezüglich der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke hinaus wesentliche Bedeutung für die Siedlungsökologie. Dies betrifft im vorliegenden Bebauungsplan neben den Festsetzungen zur (Oberflächen-) Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und Müllbehälterstandplätzen auch die Anlage der privaten Grünflächen. Die Regelung hinsichtlich der Unzulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dabei sowohl der gestalterischen als auch ökologisch-funktionalen Verknüpfung der Grünflächen.

#### 4.4 Grünordnung/ Landespflge

Auf der Basis der Bewertung und Zielformulierung für die landschaftlichen Schutzgüter wurden im landespflegerischen Planungsbeitrag Zielsetzungen erarbeitet, anhand derer auch die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet wurden.

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen und es werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Hierbei ist jedoch grundsätzlich anzumerken, daß die Bebauung dieses Gebietes im Sinne einer Nachverdichtung geschieht und somit mit geringeren schädlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaftsbild und

Umwelt zu rechnen ist, als bei einer Bebauung in Ortsrandlage. Trotzdem sind zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der landespflegerischen Zielsetzungen Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet werden. Dadurch sollen die innerhalb der Bauflächen z.Zt. erfüllten Funktionen der Siedlungsökologie und der wohnungsnahen Erholung im Wesentlichen aufrechterhalten und wiederhergestellt werden.

Durch die nach dem Grundsatz der Abwägung aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag in den Bebauungsplan übernommenen Ziele sowie Ausgleichsmaßnahmen wird eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach der Bauflächenentwicklung nicht verbleiben.

Die landespflegerischen Ziele dienen der

- Stützung der Funktionen im Boden- und Wasserhaushalt durch Vermeidung unnötiger Versiegelung und Erhaltung von Teilfunktionen;
- Schaffung siedlungsklimatisch ausgleichend wirkender Vegetationsstrukturen;
- Erhaltung des Gebietscharakters mittels Erhaltung und Entwicklung von Baumbestand und Gartenarealen und
- Schaffung siedlungsbezogener Biotopfunktionen und der Vernetzung von siedlungsgebundenen Biotopen und Biotopen des Siedlungsrandes

Der Ausgleich für die Eingriffe durch die Erschließung erfolgt im Bereich des Kinderspielplatzes sowie auf einer Fläche südlich der im Mischgebiet befindlichen Stellfläche. Insgesamt soll die durch die Erschließung erfolgende Neuversiegelung durch die Anlage der verkehrsberuhigten Seitenerschließung in wasserdurchlässiger Bauweise minimiert werden.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe in den Bereichen, die bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes hätten bebaut werden können, kein Ausgleich erforderlich. Dies trifft auf weite Teile des vorliegenden Bebauungsplanes zu. Die noch verbleibende, anzurechnende Neuversiegelung durch Bebauung wird teilweise durch die spätere Entsigelung einer Fläche im Osten des Bebauungsplangebietes ausgeglichen, die z. Zt. noch mit Hallengebäuden bestanden ist. Für die durch die Neuversiegelung belebter Bodenoberfläche verbleibende Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes, sowie die Eingriffe in Funktionen für den Arten- und Biotopschutz wird mittels der Entwicklung von Hecken und Gebüsch und Baumpflanzungen ein Funktionsausgleich vorgesehen.

Mit den Maßnahmen werden insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

*Maßnahme M und Maßnahmen P1 und P2:**Entwicklung von Hecken und Gebüsch*

Die Entwicklung der Gehölzbestände dient dem Ausgleich der Funktionen der durch die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen, durch Sukzession frei entwickelten Gehölzbestände. Auch wenn die Funktionen für Wasserhaushalt und Klima nicht gleichartig wiederhergestellt werden können ist davon auszugehen, daß hiermit entsprechende neue, siedlungsbezogene Biotopfunktionen entwickelt werden können, die zur Kompensation der Beeinträchtigungen geeignet sind. Mit dem Heckenmotiv wird gleichzeitig an die vorhandene Gebietsstruktur angeknüpft und eine innere Gliederung der Bauflächen durch Grünstrukturen eingeleitet.

*Baumpflanzungen und Baumerhaltungen*

Die Baugrundstücke entlang der Friedrich-Rech-Straße sind gekennzeichnet durch freistehende größere Gebäude und rückwärtige, z.T. große parkartige Grünflächen mit Großbaumbestand. Ziel ist es, dieses Gestaltmerkmal durch die Festsetzung des prägnanten Baumbestandes zu erhalten.

Ein hoher Durchgrünungsgrad ist auch im Hinblick auf die Bedeutung des Klimaausgleichs im Stadtgebiet erforderlich. Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, daß der Freiflächen- und Strukturverlust durch Bebauung, Auswirkungen auf das Kleinklima hat. Vor diesem Hintergrund wurde auch auf verschiedenen Parzellen im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 I Nr. 25b BauGB getroffen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, daß die landespflegerischen Maßnahmen die gestörten Funktionen im Landschaftshaushalt weitgehend wieder herstellen können.

Weitere Ausführungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

## **5 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie mit Löschwasser ist sichergestellt bzw. kann durch die Erweiterung peripherer vorhandener Leitungssysteme nach Auskunft der Stadtwerke Neuwied sichergestellt werden.

Die Einzelheiten sind in der sich an das Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung zu regeln.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im Bereich der Stellplatzflächen im Mischgebiet zugunsten der Stadtwerke Neuwied ein Geh- und Fahrrecht zur vorhandenen Trafostation eingetragen. Im Bereich zwischen Trafostation und Wagenhallenweg ist darüber hinaus ebenfalls zugunsten der Stadtwerke Neuwied GmbH ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, da dort zahlreiche Versorgungsleitungen liegen.

## 5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann nach Auskunft der Stadtwerke ebenfalls durch Anschluß an das randlich zum Plangebiet verlaufende Mischkanalisationsnetz sichergestellt werden.

Aufgrund der Gefällesituation an der Hochstraße sowie der Sohlentiefe des dort vorhandenen Kanals ist es erforderlich, zur Entsorgung der auf den Parzellen 95/1, 94/1 und 90/1 geplanten Bauplätze sowie der entlang der Hochstraße geplanten Bauzeile bis zur Straße „Am Zollhäuschen“ zugunsten der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Parzellen 90/1, 87/4 86/4, 85/2, 144/84, 145/84, 145/84, 84/25 und 84/27 einzutragen.

Unter Hinweis auf das Gebot des § 2 II Landeswassergesetz, Abwasser soweit als möglich zu vermeiden und das Niederschlagswasser an Ort des Anfalls zu verwenden oder zu versickern werden im vorliegenden Bebauungsplan weitere Regelungen getroffen bezüglich der Gestaltung der Zufahrten, Stellplätze und Müllbehälterstandplätze auf den Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise sowie den Hinweis auf die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung und -nutzung zu Brauchzwecken (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinen).

## 6 BODENORDNUNG

Zur Schaffung von Grundstücken, die nach Lage und Zuschnitt die angestrebte Nutzung gewährleisten und zum Erhalt von Flächen für die notwendigen Erschließungsanlagen soll zunächst versucht werden, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis durchzuführen. Da sich die Parzellen im süd-westlichen Bereich auf denen neue Bauplätze entstehen sollen, jeweils im Eigentum nur eines Eigentümers bzw. einer Eigentümergemeinschaft befinden, ist zumindest hier eine Regelung durch eine einfache Teilung oder eine freiwillige Lösung sinnvoll. Es ist angestrebt, die auch überörtliche Bedeutung besitzende Spielplatzfläche außerhalb der Bodenordnung zu erwerben. Sollte für die nord-östlichen Hälfte des Plangebietes keine einvernehmliche, freiwillige Grundstücksneuordnung erreichbar sein, so wird hier ein förmliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden.