

Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 516
Neuwied, Oberbieber, Flur 13,

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet i.S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Zum Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sind.

2.0 Bauweise

- 2.1 Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen wird mit Planzeichen $\triangle A$ eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Dabei werden die Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze errichtet. Diese Seite ist in der Planzeichnung durch eine Baulinie bestimmt. An der anderen Grundstücksgrenze werden die Gebäude mit den sich aus der offenen Bauweise ergebenden Abständen errichtet. Als Ausnahme kann von der festgesetzten abweichenden Bauweise die offene Bauweise gewählt werden.
Die offene Bauweise ist zwingend bei der als Ausnahme zulässigen zusammenfassenden Bebauung zweier Bauflächen (über eine Baulinie hinweg).
Eine zusammenfassende Bebauung über drei und mehr Bauflächen (über mehr als zwei Baulinien hinweg) ist unzulässig.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Auf den Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. d. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen unzulässig.
- 3.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. d. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 60 LBauO genehmigungspflichtig sind. Sie sind nur in Verbindung mit der Garage anzuordnen.

- 3.3 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigungen, die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit sie nutzungs- oder erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.
- 3.4 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Neben einer notwendigen Garagenzufahrt ist ein Stellplatz zulässig. Die Gesamtbreite darf max. 5,50m betragen.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) BauGB
- 4.1 Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatG sind die im Plan festgesetzten erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.
- 4.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 1 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- 4.3 Die im Plan mit (2) gekennzeichneten Flächen im Bereich der dargestellten Quellzonen und die daran angrenzende öffentliche Grünfläche ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Das Quellumfeld ist zu erhalten und mit extensiver biotoptypengerechter Pflege zu unterhalten.
- 4.4 Auf den mit (1) gekennzeichneten Flächen sind Abgrabungen unter die Höhe von 96,33m ü NN, Anschüttungen des Geländes über 1m über diese Höhe sowie Drainagen unzulässig.
- 4.5 Die mit (3) gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu gestalten:
- Erschließung durch einen Weg in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung in max. 1,20m Breite
 - Anlage eines Bankplatzes von max. 4 x 4 m in wasserdurchlässiger Oberfläche, evtl. mit individuellem Kinderspielgerät
 - Ausformung einer Geländesenke zur Ableitung des Quellwassers und Entwicklung von Bachröhrichten in Eigenentwicklung
 - Extensivierung der vorhandenen Wiese
- Herstellungspflege: 5 Jahre Abmagerung, Mahd 2-3mal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, keine Düngung, Mährgut entfernen
- Erhaltung/Pflege: Keine Düngung, Mahd jährlich nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab 15. Sept., Abtransport des Mähgutes
- 4.6 Die mit (4) gekennzeichneten Flächen sind aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen.

Die Flächen werden den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zugeordnet (s. Plandarstellung). Einfriedungen jedweder Art (z.B. Zaun, Mauer, Hecke usw.) sind innerhalb der festgesetzten Flächen sowie entlang des Narzissenweges unzulässig

1. Auf den festgesetzten Flächen sind Wiesen zu entwickeln.
Ansaat mit Saatgutmischung für Wiesen
Herstellungspflege: 5 Jahre Abmagerung, Mahd 2-3mal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, keine Düngung, Mähgut entfernen

Erhaltung/Pflege:

Wiese: Keine Düngung, Mahd jährlich nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab 15. Sept. Abtransport des Mähgutes

2. Die Wiesen sind mit 20 Obsthochstämmen (alte Sorten der Landschaft gemäß Pflanzliste) 3 x v., 14-16 StU. zu bepflanzen.
Die Bäume sind einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren zu unterziehen.

- 4.7 Bei den mit ⑥ gekennzeichneten Flächen südlich der Grafenwiese liegenden Baugrundstücke entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ist eine 5-reihigen Heckenpflanzung vorzunehmen.

Die Heckenpflanzung wird den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zugeordnet.

Pflanzgut: Bäume 2 x v. 12 - 14 StU.
Quercus robur (Stieleiche)
Fraxinus Exelsior (Esche)
Heister 2 x v. 150/175
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus serotina (Traubenkir.)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sträucher 2 x v. 60/100
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißd.)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Sambucus racemosus (Traubenholunder)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Viburnum opulus (Schneeball)
Der Anteil von Hochstämmen wird auf maximal 1 Hochstamm je 15 lfdm Hecke begrenzt.

Pflege: 3 jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege Partielles "auf den Stock setzen" alle 7 - 10 Jahre.

Hinweis:

4.8 Die nach § 8a BNatsCHG erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden auf den Parz. 89 und 193 in der Flur 20, Gemarkung Oberbieber vorgenommen. Weiteres siehe Durchführungsvertrag.

4.9 Hinweise:

"Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll in, auf den Grundstücken gelegene, Anlagen geleitet werden; das Fassungsvermögen der Anlagen soll mindestens 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.

5.0 Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen / Garagen und Nebengebäude

Hinweis:

5.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 Abs. 2 LBauO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei soll bei ebenen und talseitigen Geländen die Erdgeschoßfußbodenhöhe in der Regel höchstens 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

B) Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO)

1.0 Dachformen und Dachneigung

1.1 Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach und ausnahmsweise davon abgeleitete Sonderkonstruktionen mit der in der Planzeichnung ausgewiesenen Dachneigung. Die Firstrichtungen sind verbindlich festgesetzt.

1.2 Bandartige Dachaufbauten (Gaupen), Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind auf der 1. Dachseite nur bis max. 50% der Trauflänge, auf der 2. Dachseite nur bis 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 4 m zulässig.

Der First der Zwerchhäuser muß mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

2.0 Garagen und Nebenanlagen

2.1 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen können mit geringerer Dachneigung wie der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Begrünte Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

2.2 Müllbehälter-Standplätze sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu gestalten und zu begrünen.

3.0 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

4.0 Abgrabungen und Anschüttungen

4.1 Anschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrassierungen bis zu 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungsneigung vom 1 : 2 (H : B) oder flacher ausgeführt werden.

4.2 Stützmauern an der Grenze sind nur bis 0,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
An der westlichen Baugebietsgrenze entlang des Narzissenweges sind Stützmauern unzulässig.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86 Abs. 1 LBauO und § 9 Abs. (1) Nr. 25a und 25b BauGB jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

1.1 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.)

1.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) 25 BauGB)

1.2.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.

Hierbei ist während aller Bauphasen die DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.

1.2.2 In den mit (5) gekennzeichneten Flächen sind heckenartige Pflanzen mit einzelnen Baumpflanzungen vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste (s. Anhang) zu verwenden.

Die Pflanzgrößen müssen mindestens betragen:

Bäume in Privatgärten 2 x v., StU. 13 - 14

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

Bäume in bezug auf oberirdische Stellplatzanlagen 3 x v., 14 - 16 StU. sowie
Heister 2 x v., 150 - 175,
Sträucher 2 x v., 60 - 100

In Bereichen von Leitungstrassen, Versorgungseinrichtungen oder Grundstückszufahrten ist der festgesetzte Pflanzstandort entsprechend des Erfordernisses variierbar.

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

Erhaltungspflege für Gebüschpflanzungen: partienweises auf den Stock setzen alle 7 - 10 Jahre.

- 1.2.3 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 25 m² sind in geeigneter Weise flächig wahlweise mit folgenden Arten zu begrünen:

Pflanzgut: Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
u.a. (s. Pflanzenliste)

2. Pflanzenliste

Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen

BÄUME 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fabus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur *	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraster (communis)	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbäume - Hochstämme

alte Sorten der Landschaft sowie

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
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus *
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa *
Viburnum lantana
Viburnum opulus *

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Strauchhasel
Eingriffel. Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Weinrose
Salweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Wasserschneeball

Kleine Sträucher

Prunus fruticosa
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rubus idaeus

Steppen-/Zwergkirsche
Stachelbeere
Hundsrose/Gem. Heckenrose
Bibernellrose
Himbeere

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium

Waldrebe
Efeu
Jelänger-Jelieber

Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:

Parthenocissus
tricuspidata Veitchii

Wilder Wein

Aristolochia durior

Pfeifenwinde

Die mit * gekennzeichneten Arten sind nur für Pflanzungen im Aubachtal zu verwenden.

Erklärung: V = verpflanzt
STV = Stammumfang in cm

D) Ordnungswidrigkeit

- 1.0 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C 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.

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Stand: Juli 1994