

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 516 I/II Stadt Neuwied

## **„Grafenwiese / Schauinsland“,**

Neuwied – Oberbieber  
Gemarkung Oberbieber, Flur 13

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **1.1 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Anlagen und Einrichtungen unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO)

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Oberkante First.

Die maximale Firsthöhe beträgt  $FH = 8,0$  m. Hierzu siehe auch Punkt 12.0.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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

Gemäß § 23 Abs.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 Abs.1 BauGB zugelassen werden, soweit sie den landesbauordnungsrechtlichen

Vorschriften entsprechen. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Bei Hauptgebäuden sind die längsten Teile der Traufe gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung zu errichten.

### **4.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig; ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Müllboxen.

Die Zulässigkeit der untergeordneten Nebenanlagen richtet sich nach dem Nutzungszweck und der besonderen Eigenart des Baugebietes.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten ist.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Stellplätze und Garagen je Grundstück ergibt sich aus den genehmigten Wohnungen je Wohngebäude.

### **5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)**

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

- Bereich östlich der A Sternstraße: 3 Wohnungen je Wohngebäude
- Bereich westlich der A Sternstraße: 2 Wohnungen je Wohngebäude

### **6.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

### **7.0 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

#### **7.1 im Bereich der privaten Grundstücksflächen**

- 7.1.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Nutzungen landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

**7.1.2** Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

**7.1.3** Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum, Mindestgröße 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang, anzupflanzen und fachgerecht zu unterhalten.

## **7.2 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen**

**7.2.1** Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 hochstämmige Laubbäume 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang anzupflanzen und fachgerecht zu unterhalten.

## **8.0 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

**8.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor allem während der Bauzeit zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

**8.2** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindliche Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen vor allem während der Bauzeit, zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Ist eine Erhaltung nicht möglich, ist zusätzlich zur Baumpflanzung nach Punkt 7.1.1 je ein Obsthochstamm gleicher Art in der Pflanzgröße von mindestens 3 x verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten.

## **9.0 Artenliste zur Gehölzpflanzung**

Es wird empfohlen, die unter den Punkten 6.0 und 7.0 beschriebenen Gehölzpflanzungen aus der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

### **Bäume 1. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **Obstbäume**

Äpfel:	alte Sorten der Landschaft z.B. Prinz Heinrich, Jakob Lebel, Boskoop, Klarapfel, Goldparmäne
Birnen:	Schöne aus Chernaux, Gute Luise, Gellerts Butterbirne u.a.
Kirschen:	Herzkirsche, Hedelfinger, Knorpelkirsche u.a.
Zwetschge	Hauszwetschge, Bühler Frühpflaume, Reneclaude u.a.
Walnuss	

**10.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

**10.1** Die in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/9 in einer Größenordnung von 4.421 m<sup>2</sup> von der Stadt Neuwied zur Verfügung gestellte Ausgleichsfläche wird den Eingriffen "Bebauung" und "Erschließung" wie folgt zugeordnet:

1.851 m<sup>2</sup> der Fläche und Maßnahme der Ausgleichsfläche werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB den Wohngrundstücken nach überbaubarer Fläche zugeordnet. Die betreffenden Wohngrundstücke sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (graue Unterlegung).

2.570 m<sup>2</sup> der Fläche und Maßnahme der Ausgleichsfläche werden auf der Grundlage des § 127 Abs. 2 BauGB den Erschließungsstraßen zugeordnet. Die betreffenden Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (siehe extra Planzeichnung).

**11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den Privatgrundstücken eine Fläche von 0,25 m festgesetzt, auf der der Träger der Erschließungslast die Berechtigung erhält, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.

Darüber hinaus werden zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken z. T. umfangreiche Anschüttungen bzw. das Anbringen von sonstigen Stützvorrichtungen erforderlich, die zu dulden sind. Die hierfür auf den Privatgrundstücken voraussichtlich in Anspruch zu nehmenden Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und festgesetzt.

**12.0 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche höchstens 0,50 m über höchstem angrenzenden Straßenniveau hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf die EFH höchstens 1,0 m über höchstem angrenzenden Straßenniveau liegen.

**B**

**13.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs 1 und.6 LBauO)**

**13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein sowie Verkleidungen mit Schiefer, Klinker oder Metall zu verwenden.

Für Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Befestigungen sind Materialien wie z.B. wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen und sickerfähige Pflastersteine usw. zu verwenden.

Terrassenflächen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist. Dabei sind Beeinträchtigungen des jeweiligen Unterliegers auszuschließen.

## **13.2 Dachgestaltung**

### **13.2.1 Dachform / Dachneigung**

Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig, wobei eine Dachneigung zwischen 15° bis 45° festgesetzt wird. Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

### **13.2.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen, maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf ½ der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

### **13.2.3 Dacheindeckung**

Im Bebauungsplangebiet ist die Dacheindeckung nur in dunkelfarbenen Tönen auszuführen. Sie ist in Form, Farbe und Größe an die im Ortsbild von Oberbieber vorhandene Eindeckung anzupassen. Metalleindeckungen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sind zulässig.

Besondere Eindeckungsmaterialien wie Stroh- oder Schindeldächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **13.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur als Hinweis für eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **14.0 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A und B zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Stadtverwaltung Neuwied  
Planungsabteilung  
Juni 2004