

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 922 der Stadt Neuwied

## Martin-Luther-Straße

im Stadtteil Torney  
Gemarkung Niederbieber Flur 11

---

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Innerhalb dieses ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Für Teilbereiche dieses ausgewiesenen 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ bzw. „Schule und Anlagen für sportliche Zwecke“ (genaue Lage siehe Eintragungen in der Planzeichnung) festgesetzt.

#### 2.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

2.1 Für Teile des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird bestimmt, daß nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung).

#### 3.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Im Plangebiet sind die Grund- und Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe als max. zulässige Werte festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

**4.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten (Glashäuser) oder Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet. Die zulässige Überschreitung wird auf insgesamt max. 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Länge begrenzt. Sofern die vordere Baugrenze hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,0 m einzuhalten.

4.3 Die Gebäuderichtung entspricht -sofern festgesetzt- der Firstrichtung und ist verbindlich. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

**5.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO**

5.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen und Zufahrten unzulässig.

5.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig, wobei die Anzahl der Garten- und Gerätehäuser auf max. 1 je Hauptgebäude begrenzt wird und der umbaute Raum 50 m<sup>3</sup> nicht überschreiten darf.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.

**6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Stellplätze sind außer im Bereich der unter Pkt. 6.1 beschriebenen Flächen als Ausnahme auch in den übrigen Vorgartenbereichen zulässig, wobei die Anzahl dort auf max. 2 je Grundstück begrenzt wird.

6.3 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

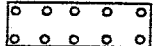
6.4 Grundstücksein- und ausfahrten sind je Grundstück bis max. 5,0 m, im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf bis max. 8.0 m insgesamt zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrverbote sind zwingend einzuhalten.

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

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

7.2 Die in der Planzeichnung mit „Ö1“ gekennzeichnete Fläche „Sammelausgleichsfläche“ ist als zweischürige Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.1 Die Wiese ist entsprechend der Angabe in der Planzeichnung mit 24 Obstbaum-Hochstämmen 2×v., 12 –14 o.B. „alte Sorten der Landschaft“ sowie 14 Bäumen 3×v., 14-16 StU, m.B. zu bepflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch artgleiche zu ersetzen.


7.2.2 In den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen  angegebenen Bereichen sind freiwachsende Gehölzgruppen in der folgenden Anzahl und Zusammensetzung anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten:  
1 Pflanze pro 1,5 qm, Pflanzgut bestehend aus:

2 % Heister 2×v., 150 – 175 o.B.

98 % Sträuchern 2×v., 60 – 100 o.B.

Entlang der Wegeverbindungen und zur landwirtschaftlichen Fläche hin sind 3,0 m breite Säume zu entwickeln. Abgängige Pflanzen sind durch artgleiche zu ersetzen.

### 7.3 Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule und Anlagen für sportliche Zwecke“ –Ö 2

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen. Vorhandene Bestände sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung in diesem Bereich dargestellten Bäume sind mit Hochstämmen 1. und 2. Ordnung 3×v., 14 –16 StU, m. B. anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten. Als Gehölzgruppen sind einheimische standortgerechte Sträucher wie unter Punkt 7.2.2 beschrieben zu verwenden. Abgängige Bäume und Pflanzen sind durch artgleiche Sorten zu ersetzen.

Auf  $\frac{1}{4}$  der Grundstücksfläche sind die Außenanlagen unter ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dabei sind zu berücksichtigen: offene, unversiegelte Böden, Gestein- und Feuchtbiotope, Ruderalflächen und Säume sowie standortgerechte heimische Sträucher. Neben den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen sind mindestens 10 weitere Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zuwegungen, Terrassen usw.) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hierauf anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

7.5 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden.

#### 8.0 Festsetzungen von Geh.-/Fahr.- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh.-/Fahr.- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied zur Führung von Entsorgungsleitungen, sowie zugunsten der Stadtwerke Neuwied GmbH zur Führung von Versorgungsleitungen belastet.

8.2 Für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen dürfen auf der ausgewiesenen Schutzstreifenfläche keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden.

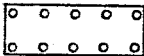
8.3 Der Bereich des Schutzstreifens ist frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten.

8.4 Ausnahmen von den unter Punkt 8.1 bis 8.3 getroffenen Festsetzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn der Inhaber des Leitungsrechtes zustimmt.

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

9.1 Alle in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher können bezüglich ihres Standortes geringfügig verschoben werden. Eine Artenauswahl enthält die unter Punkt 14.0 aufgeführte Pflanzenliste. Alle abgängigen Bäume und Anpflanzungen sind durch artgleiche zu ersetzen.

#### 9.2 Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz

In dem mit dem Planzeichen  markierten Bereichen sind freiwachsende Gehölzgruppen –1 Pflanze pro 1,5 qm, Pflanzgut: einheimische standortgerechte

Sträucher: 2 % Heister 2xv., 150 –175 o. B. und 98 % Sträucher 2xv., 60 – 100 o. B. anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der Spielplatzfläche sind mind. 4 Bäume HSt., 3xv., 16 - 18 StU, m.B. anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten..

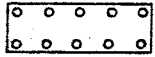
### 9.3 Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum



Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten.

### 9.4 Festsetzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen

9.4.1 Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind pro 10.0 lfd. m Gebäudefront ein Hochstamm 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten.

9.4.2 Zusätzlich neben den unter Punkt 9.4.1 festgesetzten Bäumen ist pro 450 qm Grundstücksfläche sowie pro 150 qm überbauter oder befestigter Grundstücksfläche ein Obsthochstamm oder standortgerechter, einheimischer Baum 1. oder 2. Ordnung -wie unter Punkt 7.2.1 beschrieben- anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten.

9.4.3 In den mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Bereichen sind freiwachsende Hecken 1 Pflanze pro 1,5 qm –Pflanzgut wie unter Nr. 7.2.2 beschrieben- anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten..

9.4.4 Entsprechend dem Planzeichen  sind Obsthochstämme und standortgerechte einheimische Bäume  1. und 2. Ordnung –wie unter Pkt. 7.2.1 beschrieben- anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten. Die unter den Punkten 9.4.1 und 9.4.2 festgesetzten Bäume können mit den Anpflanzungen angerechnet werden.

9.4.5 Die übrigen unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Die in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch artgleiche zu ersetzen.

**11.0 Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

11.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.

11.1.1 Innerhalb dieser Fläche (private Grundstücksfläche) ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten.

11.1.2 Die durch die Höhenlage der Erschließungsanlagen bedingten Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

**12.0 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB**

12.1 Im Plangebiet wird die max. zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

12.1.1 Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

12.1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt der Verkehrsfläche liegen.

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

13.1 Die unter Punkt 7.2 beschriebene „Sammelausgleichsfläche“ wird den Eingriffen „Straße“ und „Bebauung“ wie folgt zugeordnet:

Dem Eingriff „Straße“ (Planstraßen A und B) wird die im B-Plan mit „E“ gekennzeichnete Fläche von 2500 qm zugeordnet.

Dem Eingriff „Bebauung“ wird die im B-Plan mit „B“ gekennzeichnete Fläche von 2500 qm zugeordnet. Die zugeordnete Wohnbaufläche ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (graue Unterlegung).

**14.0 Pflanzenliste**

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus 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 pyraeaster (Communis)	Holzbirke
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

### Obstbäume – Hochstämme

Alte Sorten der Landschaft sowie

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher Pflanzenabstand 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	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Kleine Sträucher

Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundsrose/Gemeine Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rubus idaeus	Himbeere

- 15.0 Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grünflächengestaltung zu erbringen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 16.0 **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung der Stellplätze, Garagenzufahrten und Einfriedungen gemäß § 88 LBau0 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **16.1 Dachformen und Dachneigungen**

Im ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“ werden mit Ausnahme der „Flächen für den Gemeinbedarf“ Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form festgesetzt. Als Ausnahme können auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung ist verbindlich festgesetzt.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,40 m zulässig.

#### 16.2 Dachaufbauten – Dachgauben

Zwerchhäuser, bandartige Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind je Dachseite nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

#### 16.3 Drempel

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 0,30 m Drempelhöhe als Ausnahme gestattet werden.

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind Drempel bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche Dachhaut – Oberkante Dachgeschossfertigfußboden anzulegen.

#### 16.4 Garagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude können mit einer geringeren Neigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

#### 16.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1.0 qm nicht überschreiten.

#### 16.6 Einfriedungen- Stützmauern- Abgrabungen- Aufschüttungen

##### **Einfriedungen**

Im Bereich der Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.

An den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

##### **Stützmauern**

Stützmauern entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme soweit die Höhenlage des Gelände es bedingt bis zu 1,00 m Höhe – gemessen am tiefer liegenden Grundstück – zulässig.

##### **Abgrabungen**

Abgrabungen sind im Plangebiet, insbesondere zur Belichtung von Kellergeschossen, nicht zulässig.



## **C 17.0 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 10.000,00 DM geahndet werden.