

SATZUNG

Änderung des Bebauungsplans Nr. 922 Ä "Martin-Luther-Straße" im Stadtteil Torney

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der vor dem 27.08.2004 geltenden Fassung...

Textliche Festsetzungen

zur Änderung eines Teilerbereiches des Bebauungsplanes Nr. 922A der Stadt Neuwied

Martin-Luther-Straße Im Stadtteil Torney Gemarkung Niederbieber, Flur 11

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. 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.

1.2 Innerhalb dieses ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

Im Plangebiet sind die Grund- und Geschossflächenzahl (Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe als max. zulässige Gebäudehöhe) die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe als max. zulässige Gebäudehöhe (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

3.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird bestimmt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

4.0 Bauweise, Bauformen, Baugrenzen 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 § 23 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenrechtliche 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 bauordnungsgemäßen Voraussetzungen entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet. Die zulässige Überschreitung wird auf insgesamt 0,0 m Tiefe und max. 4,0 m Länge begrenzt. Sofern die vordere Baugrenze hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

4.3 Die Gebäuderichtung entspricht 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 § 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.S.d. § 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 m² 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 ausgewiesener überbaubarer Flächen zulässig.

6.2 Stellplätze sind außer im Bereich der unter Punkt 6.1 beschriebenen Flächen als Ausnahme auch in den übrigen Vorgartenbereichen zulässig, wobei die Anzahl 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 Je Grundstück ist eine Zufahrt von max. 3,0 m Breite zulässig. Unmittelbar neben dieser Zufahrt kann als Ausnahme eine 2,5 m breite weitere Zufahrt für die Anlieger erforderlicher Stellplätze gestattet werden, sofern hierdurch keine im öffentlichen Straßenbereich vorhandenen bzw. festgesetzten Bäume und Parkplätze verschoben werden müssen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrten sind zwingend einzuhalten.

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

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

7.2 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden oder ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

7.3 Sofern aus hydrologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender Bestimmungen oder aufgrund der Geländebauweise eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.

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

7.5 Die in der Planzeichnung mit O1 gekennzeichneten Flächen sind aus der bestehenden ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und mit Saatgutmischung für Wiesen anzubauen. Alle Flächen sind als zweijährige ungedüngte Wiesen dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage einer kulturlagen ubelbesteten Weidenverbund aus dem Plangebiet zur verlängerten Oberbieberer Straße ist zulässig. Die Wiesen sind entsprechend der Angabe in der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind Obstbaum-Hochstamm 3 x v., 12 - 14 o.B., alle Sorten der Landschaft zu verwenden.

7.6 In den in der Planzeichnung angegebenen Bereichen sind freiwachsende Gehölzgruppen 1 PR pro 1,5 m², Pflanzzeit einheimische standortgerechte Straucher 2 bis Höhe 2 x v., 150 - 175 o.B. und 98 % Straucher 2 x v., 90 - 100 o.B. (siehe Liste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Entlang von Wegen und auf den dem Grundstück zugewandten Seiten von Gehölzpflanzungen sind 3,00 m breite Säume zu entwickeln. Die Flächen sind im Turnus von 3-5 Jahren partiellweise zu mähen.

Auf der in der Planzeichnung mit O2 gekennzeichneten Fläche (Kinderspielfläche) sind auf einer Breite von 2,50 m extensive Wiesenrasen mit Gebüsch und Gehölz aus Weiden, Hasel und Baumjasmyn zu entwickeln sowie mindestens drei einheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung 3 x verpflanzt 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind Satteldächer und gegenüber versetzte Pultdächer in gleichneigter Form zulässig. Als Ausnahme können auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung ist verbindlich festzusetzen.

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

14.2 Dachaufbauten - Dachgauben

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

14.3 Garagen und Nebengebäude

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

14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

16.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der auf einen Anteil von 250 m² extensiver Wiesenrasen mit Gebüsch und Gehölz aus Weiden, Hasel und Baumjasmyn zu entwickeln sowie mindestens drei einheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung 3 x verpflanzt 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 500,- € geahndet werden.

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes - mit dem amtlichen Katasterausweis nach dem Stand vom 01.08.2005 überein.

Diese Planänderung ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) durch den Beschluss des Rates der Stadt Neuwied vom 27.03.2003 angeordnet worden.

Diese Planänderung hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 26.09.2005 bis 25.10.2005 öffentlich ausgestellt.

Diese Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausfertigt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausfertigt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

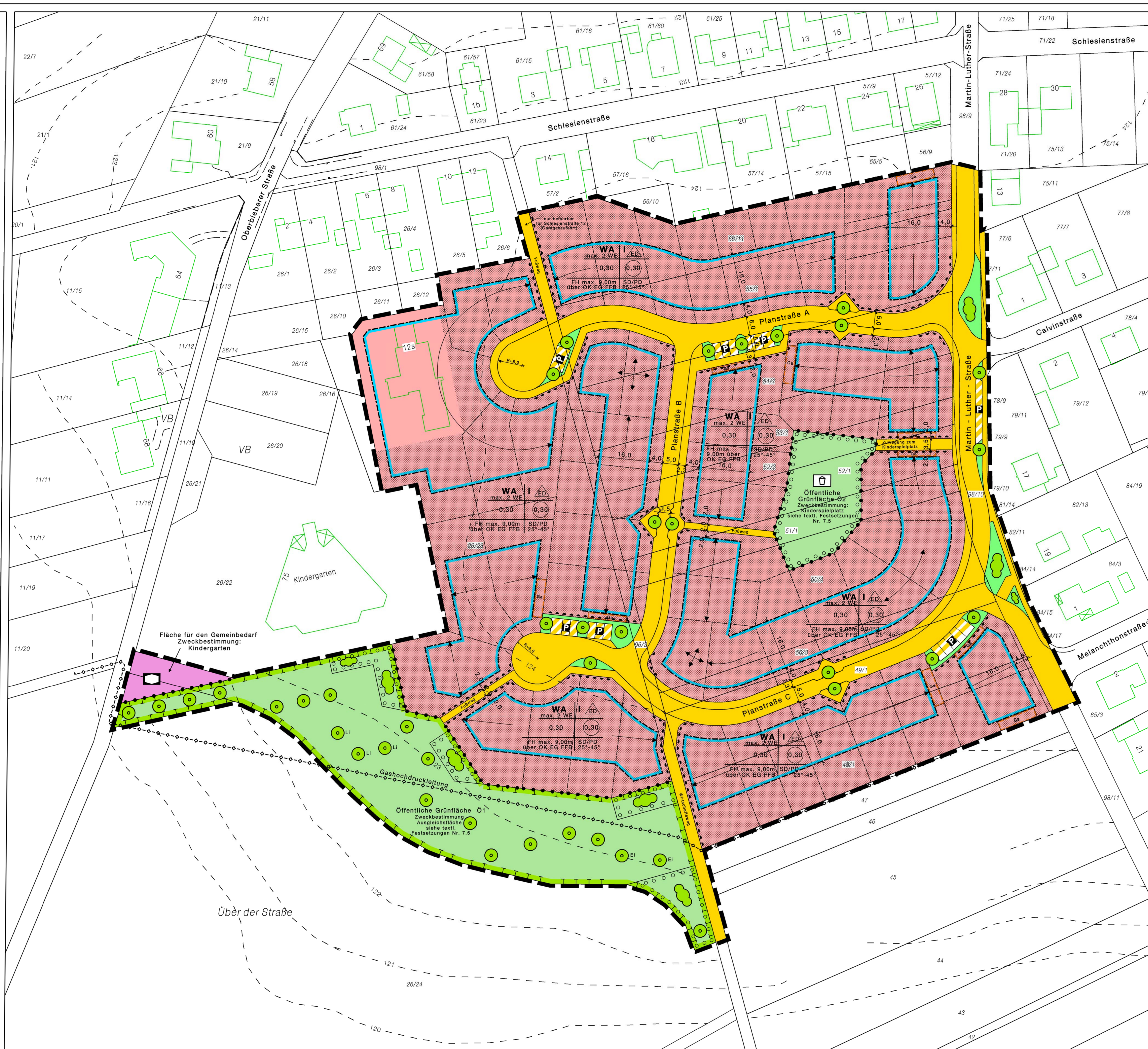
Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

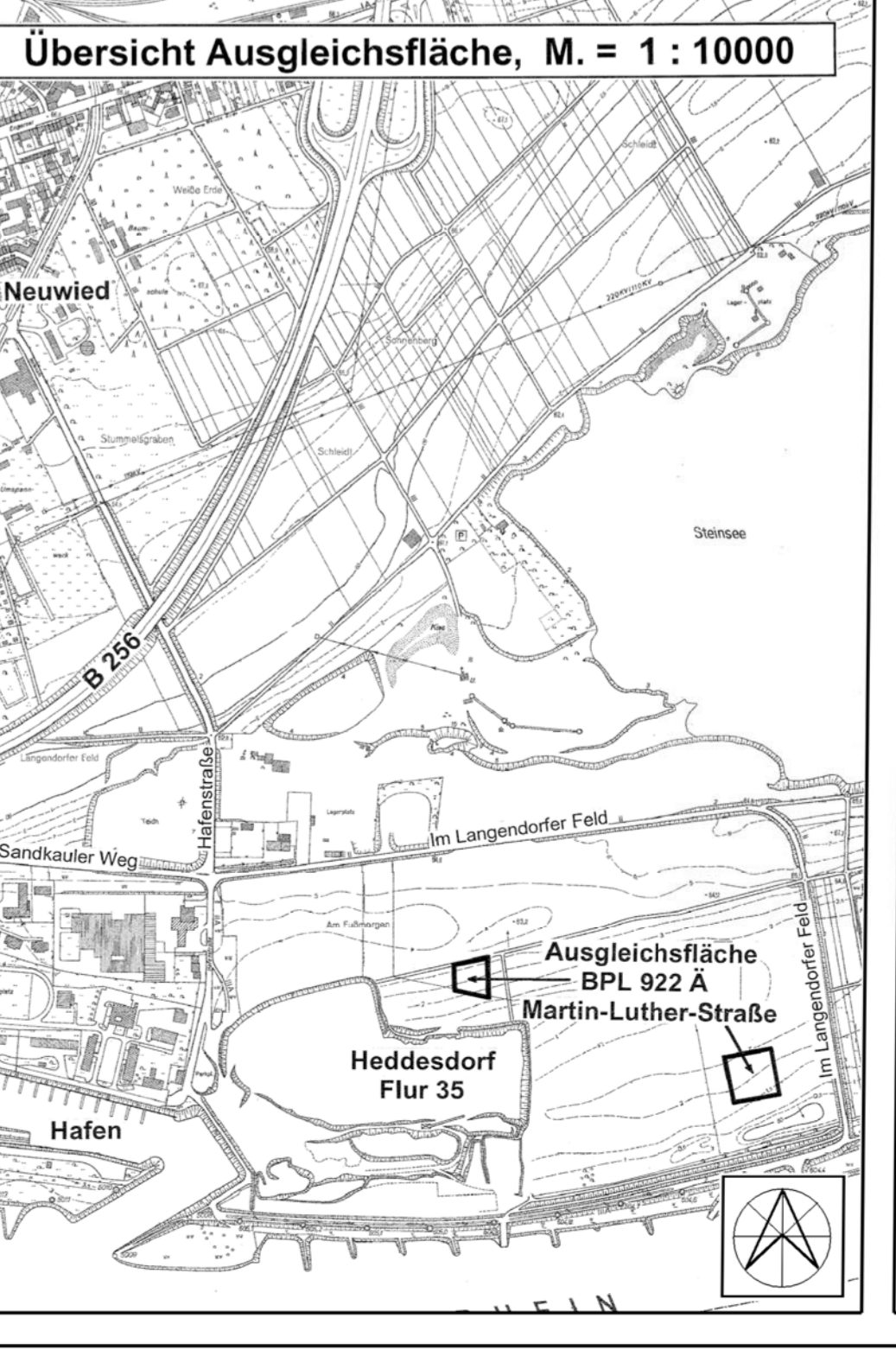
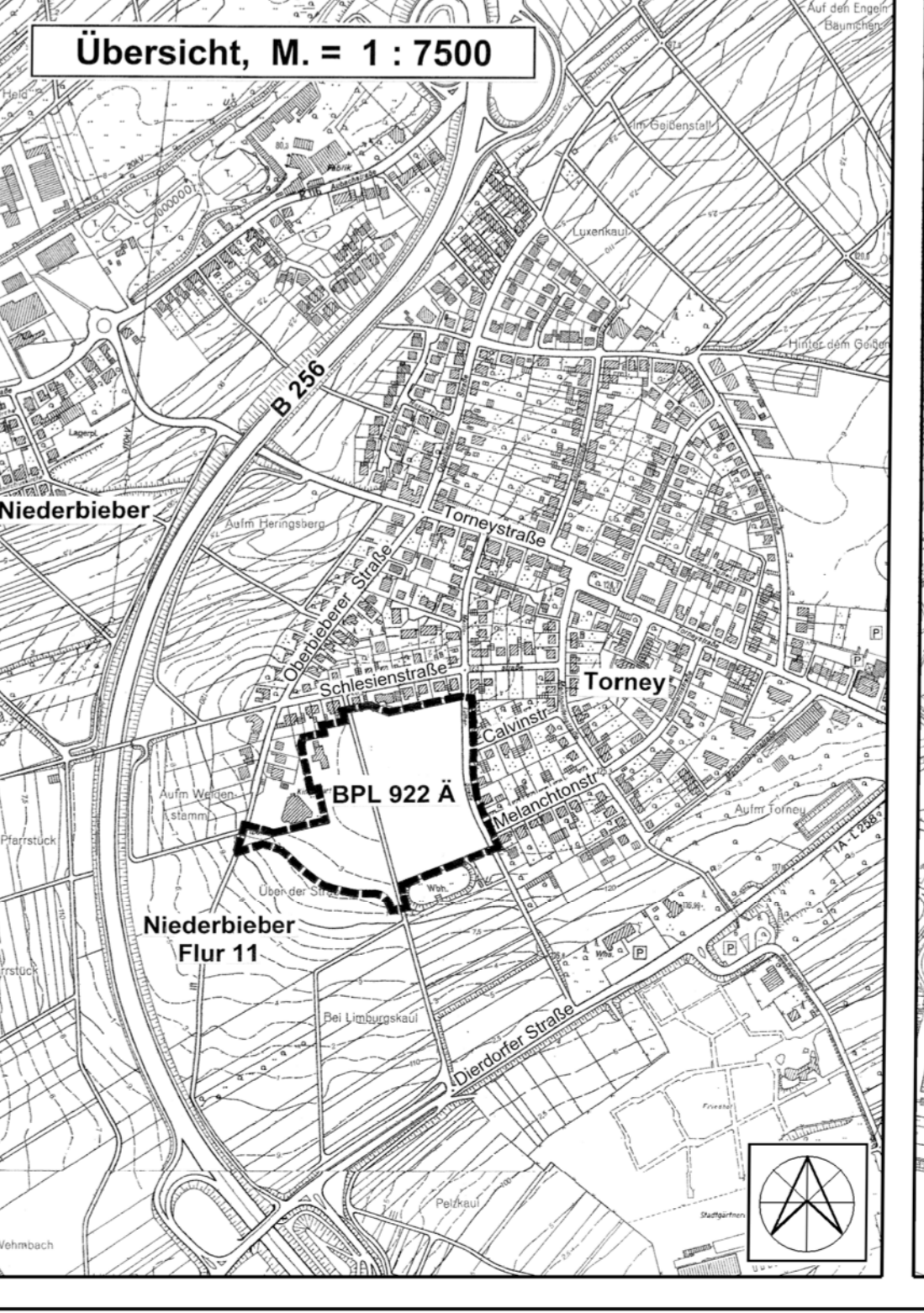
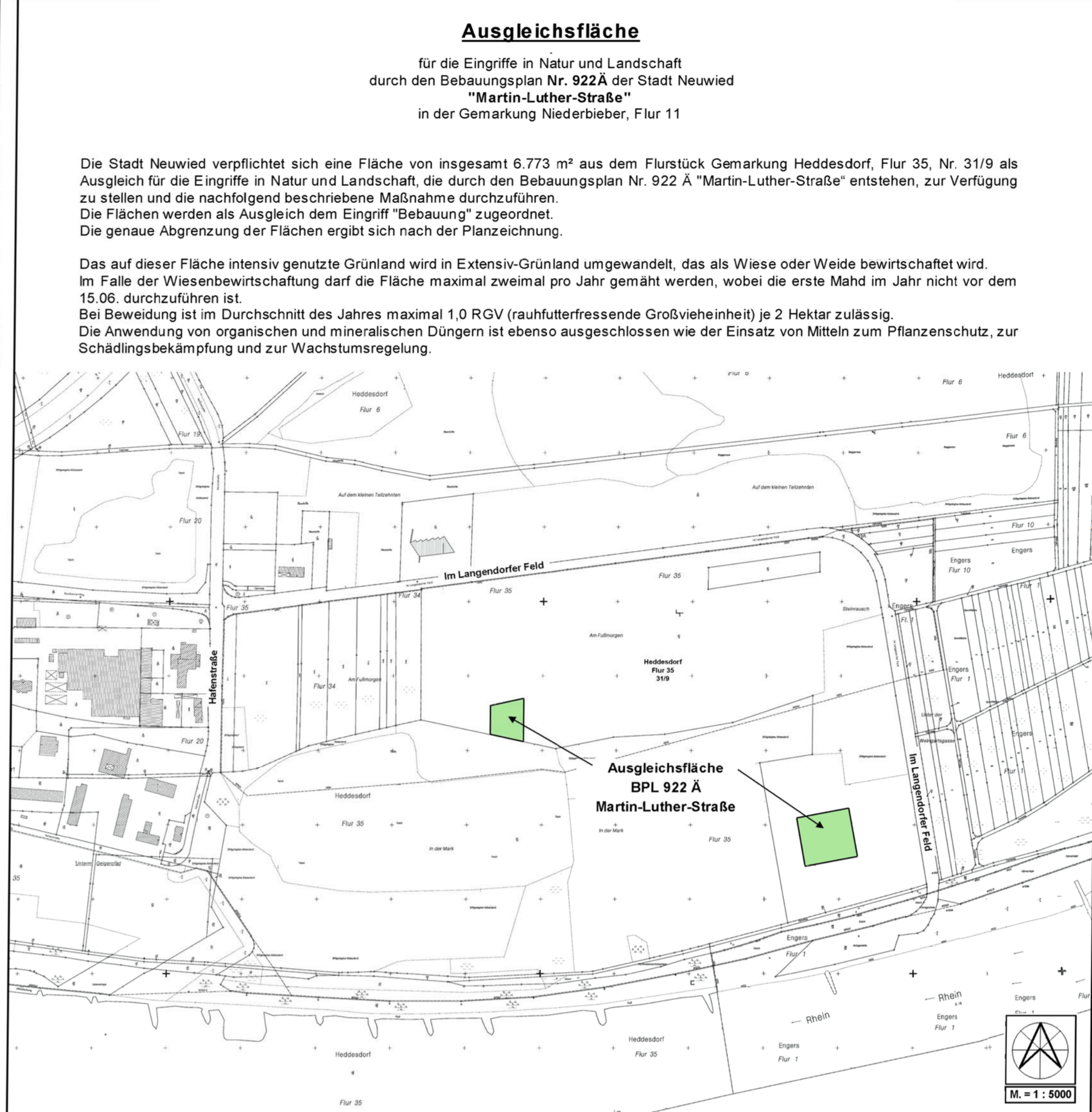
Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung gem. § 12 Satz 2 bis § 6 BauGB ist am 16.10.2006 erfolgt.



VERFAHRENSVERMERKE section containing 10 boxes for: PLANGRUNDLAGE, ÄNDERUNGSBESCHLUSS, OFFENLEGUNG, SATZUNGSBESCHLUSS, AUSFERTIGUNG, BEKANNTMACHUNG, and signatures of officials like Walter Mohr, Reiner Kilgen, Jörg Stuler, and Reiner Kilgen.



Zeichenerklärung (Legend) section containing 11 numbered items describing symbols for building types, green spaces, access facilities, and other planning elements. Includes a table for 'Nutzungsabläufe' and 'Sachbearbeiter' information.