

Textfestsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB
- 1.1 Mischgebiet** § 6 BauNVO
- Festgesetzt wird ein Mischgebiet. Dieses gliedert sich in die Teilbaugebiete (**MI 1 – MI 17**). Die allgemeine und ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung und nach § 6 (1), (2) und (3) der BauNVO.
- Folgende Abweichungen werden festgesetzt:
- 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe** sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² in Form von „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und unselbständigen Verkaufsstätten allgemein zulässig. § 1 (9) BauNVO
- Definition unselbständige Verkaufsstätten: Einzelhandel ist innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten der zulässig erklärten Betriebe zulässig, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen Betriebs – verstanden als die Gesamtheit der zum Betrieb gehörenden Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück – untergeordnet ist.*
- 1.1.2 Unzulässig sind:**
- Sonstige Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe § 1 (9) BauNVO
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen § 1 (5) BauNVO
 - Vergnügungsstätten § 1 (5) BauNVO
 - Wohngebäude und Wohnungen¹ in den Teilbaugebieten **MI 1** und **MI 2** § 9 (1) Nr. 16 c BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO & § 1 (7) Nr. 2 BauNVO
 - Wohnungen im Erdgeschoss von Teilbaugebiet **MI 13** § 9 (1) Nr. 16 c BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO & § 1 (7) Nr. 2 BauNVO
- 1.1.5 Im Teilbaugebiet MI 1** ist der bestehende metallverarbeitende Betrieb inkl. dessen Änderung und Erneuerung allgemein zulässig, sofern die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. § 1 (10) BauNVO

¹ gem. § 44 LBO

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 1 u. SO 2)

§ 11 (1) BauNVO

- Parkhaus mit Mobilitätsstation -

Zulässig sind Parkhäuser sowie bauliche Anlagen und Nutzungen, die der Funktion einer Mobilitätsstation dienen.

Zulässig sind insbesondere öffentliche-, private und gewerbliche Kraftfahrzeugstellplätze, Fahrradstellplätze, Fahrradservicestationen, Paketstationen, Ladeinfrastruktureinrichtungen sowie Beratungs- und Informationssysteme zum Mobilitätsangebot.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Im Plangebiet werden die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als max. zulässige Werte in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt) erfolgt in der Planzeichnung in Bezug auf Normalhöhennull (NHN).

§ 18 BauNVO
Hinweis: Aktuell in der Planzeichnung noch in Meter über Gelände angegeben, im weiteren Verfahren erfolgt eine Festsetzung in NHN.

2.3 Bei Gebäuden sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen durch gebäudetechnische Anlagen um bis zu 2,50 m auf maximal 20% der Dachfläche zulässig. Diese Anlagen müssen hierbei einen Abstand von der Gebäudeaußenwand von mindestens 1,5 m aufweisen.

§ 16 (6) BauNVO

Ohne Flächenbeschränkung sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch aufgeständerte thermische Solarkollektoren und Photovoltaikmodule zulässig.

2.4 Die Errichtung von Kellergeschossen ist im Plangebiet unzulässig.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO

2.5 Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbaugebieten des Plangebiets durch die Grundflächen der in Satz 1 von § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hiervon abweichend darf im Teilbaugebiet MI 9 die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 von § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

§ 19 (4) Satz 2 und 3
BauNVO

- 3 Bauweise /überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO
- 3.1 Im Bebauungsplan wird in Teilbereichen eine offene und eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- Für die mit a1 gekennzeichnete abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Hiervon abweichend sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Für die mit a2 gekennzeichnete abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der geschossenen Bauweise. Hiervon abweichend dürfen Reihenhaushäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO
- Die nach § 8 LBauO RLP gesetzlich vorgeschrieben Abstandsflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nicht eingeschränkt und sind hiervon unabhängig zu beachten.
- 4. Versorgungsanlagen** § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m.
§ 14 (2) BauNVO
- 4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 5. Stellplätze, Garagen & Garagengeschosse** § 12 (6) BauNVO
- 5.1 Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind innerhalb der Teilbaugebiete **MI 2 – MI 10, MI 12 – MI 16** unzulässig.
- Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte sowie gewerbliche Self Storage Lagerhallen / Garagenparks.
- 5.2 Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. 19, 21a BauNVO

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Begünstigte der in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Geh- Fahr- & Leitungsrecht und mit Buchstabe **(a)** gekennzeichneten Flächen sind

- die Teilbaugrundstücke MI 2 und MI 6
- die Allgemeinheit (hier Fuß-/ Radverkehre) und
- die Stadtwerke Neuwied und
- Servicebetriebe Neuwied AöR

6.2 Begünstigte der in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Geh- Fahr- & Leitungsrecht und mit Buchstabe **(b)** gekennzeichneten Flächen ist

- der Betreiber der nordwestlich angrenzenden Wasserkraftanlage.

7. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwege, Terrassen und ähnliche Freianlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 (gem. DWA-A-138) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

8.1 Zur Herstellung und Sicherung von öffentlichen Straßen-/Wegekörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast innerhalb von privaten Grundstücksflächen berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten.

- 8.2 Die für die Herstellung von öffentlichen Straßen-/ Wegekörpern erforderliche Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungsflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungsflächen der Straßen sind entsprechende Vorkehrungen/Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Hinweis: Wird im weiteren Verfahren noch in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt

9 Private und öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO

In der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen z. B. in Form von Wegen, Sitzbänken, Pergolen sowie bauliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, bis zu einem Anteil von maximal 20 % allgemein zulässig.

Die in der privaten Grünfläche vorhandenen Unterbauung durch den Turbinenauslaufkanal ist nicht auf die maximal zulässige Fläche für bauliche Anlagen anzurechnen.

10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinweis: Nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung erfolgen (bei Bedarf) im weiteren Verfahren noch Festsetzungen zum Immissionsschutz

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO

1. Dachformen und Dachneigung

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 15 Grad) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Teilbaugebiete MI 11, MI 13 und MI 16.

2. Gestaltung Grundstücksfreiflächen

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO i.V.m § 10 (4) LBauO

- 2.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind als begrünte Flächen - möglichst zusammenhängend - anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

- 2.2 Eine Abdeckung von Grünflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter o.ä. (sog. Schottergärten) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

- 2.3 Auf Tz. C 2 (Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken) hinsichtlich der Gestaltung / Anlage der Grundstücksfreiflächen wird verwiesen.

3. Einfriedungen

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO
i.V.m. § 12 (1) LBauO

- 3.1 Grundstückseinfriedungen sind entlang von Verkehrs- und Grünflächen und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die diesen Flächen stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen nur in Form von

- Laubgehölzhecken
- nicht glänzenden, transparenten Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen sowie Holzzäunen
- Mauern ($\leq 0,80$ m)

und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind diese Einfriedungen bis zu einer Anlagenhöhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche unter Einhaltung des Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)¹ zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung nach Satz 1 sind die Teilbaugebiete MI 1 und MI 2.

Bei Zaunanlagen wird die Ermöglichung einer Kleintierpassage von ca. 15 cm über der natürlichen Geländeoberkante empfohlen.

4. Werbeanlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Werbeanlagen dürfen nicht rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

Es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Weiterhin wird auf Punkt D. Hinweise, hier „Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen“ hingewiesen.

- 4.2 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur bis zu einer Größe von insgesamt max. 10 % der Fassadefläche zulässig. Ein Hervorragen der Werbeanlage über die Traufe / Attika / First des Gebäudes ist nicht zulässig.

¹ Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Vom 15. Juni 1970, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

- 4.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gelten auch hier für freistehende Werbeanlagen. Pro Braugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

5. Abfallbehälterplätze

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 5.1 Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/-plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

6 Zahl der notwendigen Stellplätze

§ 88 (1) Nr. 8 LBauO

- 6.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Die (*noch in Aufstellung befindliche*) Stellplatzsatzung der Stadt Neuwied ist zu beachten.

- 6.2 Hiervon abweichend ist gemäß Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan in den Teilbaugebieten **MI 2 – MI 10, MI 12 – MI 16** eine Reduzierung der Stellplätze gemäß Anlage 2 zulässig.

Die gemäß Mobilitätskonzept reduzierten Stellplatznachweise sind vollständig innerhalb der geplanten Mobilitäts-hubs gemäß Anlage 2 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hiervon abweichend können Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte teilweise bzw. vollständig innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks nachgewiesen werden.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

1 Dach- & Fassadenbegrünung

*Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt im Folgenden derjenige Teil der Dachfläche von **Flachdächern und flachgeneigten Dächern** (Dachneigung bis 15 Grad, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Aufzugsschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.*

- 1.1 Die gemäß Begriffsdefinition nutzbaren Dachflächen (mind. 60% der obersten Dachfläche) sind mindestens extensiv zu begrünen¹, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 C_s erzielt, unter Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Eine Begrünung mit höherwachsenden Pflanzen ist zulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung ausdrücklich zulässig.

Abweichend von Ziffer C 1.1 können flächige Fassadenbegrünungsmaßnahmen gemäß dem folgenden Hinweis bei dem o.a. baugrundstücksbezogenem Flächennachweis bzgl. des erforderlichen Begrünungsanteils der Gesamtdachfläche als Ersatz 1:1 flächenmäßig angerechnet werden.

Hinweis Fassadenbegrünung: Fensterlose bzw. öffnungs- und werbefreie Fassadenflächen von mehr als 6 m Länge sollten in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, begrünt werden. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4 nach Anlage 1). Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung können Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Mittelachsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika genutzt werden. Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum mit direkter Verbindung zu Erdreich und somit eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sein.

¹ unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

2 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sowie den öffentlichen Flächen sind nach Beendigung der Hochbaumaßnahme (des jeweiligen Bauabschnittes mit Abnahme durch die Bauaufsicht) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind zulässig.

2.1 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO

Auf den privaten Baugrundstücken sind unbefestigte Flächen als Grünfläche herzustellen. Davon sind 25 % flächig (als Gruppen oder Reihen; Mindestgröße der Einzelfläche 10 m²) mit heimischen und möglichst klimaresilienten Laubgehölzen (Bäume II. Ordnung, Sträucher der Artenlisten 2 + 3 nach Anlage 1; Pflanzabstand untereinander bei Sträuchern ca. 1 m, bei Bäumen ca. 2 m) zu bepflanzen.

Weiterhin ist pro (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, heimischer, wenn möglich klimaresilienter Laubbaum I. Ordnung nach Artenliste 1 der Anlage 1 anzupflanzen.

2.2 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Grünflächen „Boesner-Park“ und „Wied-Park“

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO

Auf der privaten Grünfläche „Boesner-Park“ und „Wied-Park“ ist eine Parkanlage anzulegen und extensiv zu pflegen. Es dürfen lediglich tiefwurzelnde, heimische und möglichst klimaresiliente Laubbäume II. Ordnung außerhalb des Tunnelbereichs gepflanzt werden, um eine Beschädigung des Tunnelgewölbes durch Wurzelwerk zu verhindern.

Im „Boesner-Park“ sind mindestens acht Bäume sowie im „Wied-Park“ mindestens drei Bäume nördlich des Turbine-Auslauftunnels zu pflanzen.

Die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten, möglichst klimaresilienten Sträuchern sind im Tunnelbereich zulässig, wenn eine bauliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Bei Bedarf sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Einwachsen in das Tunnelgewölbe zu verhindern.

Beispiele für heimische tiefwurzelnde Laubbäume sind: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Echte Walnuss (*Juglans regia*)

Die bestehende Uferböschung innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche „Wied-Park“ ist als solche mit Bestockung durch heimische Ufergehölz zu erhalten bzw. bei Abgang wieder mit heimischen Ufergehölzen anzulegen und im Rahmen der Gewässerunterhaltung schonend zu pflegen.

Beispiele für heimisches Ufergehölz: Silberweide (*Salix alba*), Korbweide (*Salix viminalis*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Silber-Pappel (*Populus alba*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO

Die im Baugebietsteilbereich MI 12 mit einer „Pflanzbindung“ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist in der Funktion als Grün-/ Parkanlage zu erhalten. Bauliche Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen, sind ausdrücklich zulässig.

D. Regelungen zum Artenschutz sowie Hinweise

§ 1a (3) u. § 9 (6)
BauGB

Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz

Abriss der Bestandsgebäude: Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Beseitigung / der Abriss der Bestandsgebäude erforderlich. Vor dem Abriss sind potenzielle Lebensstätten durch eine fachkundige Person zu prüfen und, wenn sie unbesetzt sind, unbrauchbar zu machen. Hierzu sind bei Bedarf Mauernischen, -hohlräume und -spalten zu verschließen. Sollten besetzte Brutstätten der geschützten Arten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren. Sollten keine entsprechende Aktivitäten festgestellt werden, sind die Abriss-/Sanierungsarbeiten unverzüglich durchzuführen.

Baufeldräumung (Fällung von Bäumen und Freistellung der Bauflächen): Die für die Baufeldräumung notwendige Fällung von Bäumen bzw. ein Vegetationsrückschnitt sind außerhalb der Vogelbrutzeit, und zwar während des gesetzlich vorgesehenen Rodungszeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchzuführen.

Insektenfreundliche Leuchtmittel: Zum Schutz der Insektenfauna sind bei betrieblich erforderlichen Beleuchtungsanlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem uv-armen Lichtspektrum zu verwenden (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten bis zu einem Strahlungswinkel bis 70 Grad aufweisen und möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Lichtfarbe sollte unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 500 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Vermeidung von Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten > 10 qm sowie der Glasübergang nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

Klimatische Planungsempfehlungen: Um Raumerwärmungen in den geplanten Gebäuden zu vermeiden, sollten wirksame Maßnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz unternommen werden.

Für Außenwände und Bodenbeläge im Außenbereich sind möglichst helle Farben mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 45 (im Neuzustand) bzw. Farbtöne mit einem Rückstrahlwert von mindestens 45 (TSR-Wert – „Total Solar Reflectance“) zu favorisieren, um eine starke Überhitzung der Oberflächen und eine starke Wärmespeicherung in den Baustoffen zu vermeiden.

Durch eine Begrünung der Dachflächen wird die Aufheizung der Oberflächen und somit die Lufterwärmung und die Wärmespeicherung in den Bauteilen gemindert.

Dies wirkt sich ganztägig positiv auf die Wärmebelastung im Außenbereich aus und verbessert den thermischen Komfort im Inneren der Gebäude.

Archäologie / Erdgeschichte: Im Plangebiet ist unter der bestehenden Bebauung mit erhaltenden Resten und damit Bestandteilen des Welterbes „Limes“ zu rechnen (Lage siehe Planzeichnung). Der obergermanische – rätische Limes ist als Bodendenkmal zu schützen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Bau- und Planungsrechtes sollen alle Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden, die den Fortbestand dieses Bodendenkmals beeinträchtigen können. Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Bei der späteren Vorhabenumsetzung müssen ggf. Bestandteile des UNESCO-Welterbes erhalten bzw. fachgerecht untersucht werden,

Die GDKE ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgen archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge: Die Entwässerung des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Niederschlagswasser sollte zunächst auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten werden und Möglichkeiten zur Verdunstung gegeben werden, bevor es in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Darüber hinaus wird empfohlen, das auf dem privaten Baugrundstück anfallende und unbelastete Niederschlagswasser über (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser, z. B. u.a. für die Grünflächenbewässerung zu verwerten. Gegen eine Vernässung der Baugrundstücke durch drückendes Wasser haben sich Eigentümer selbst zu schützen. Gemäß der SGDNord (OWB) wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Bodenschutzes eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altablagerungen nicht zulässig ist, wenn die Versickerung durch anthropogen veränderte Auffüllungen erfolgt, da hierbei ein Schadstofftransport ins Grundwasser begünstigt werden kann. Für eine zukünftige Versickerung von Niederschlagswasser durch die Auffüllung ist ein Nachweis erforderlich, dass keine Schadstoff-Auswaschungen zu besorgen sind. Daher wird auf eine Festsetzung einer Versickerungsverpflichtung im Rahmen des B-Plans verzichtet.

Für die Stadt Neuwied liegt ein örtliches Starkregenkonzept vor. Angrenzend an das Plangebiet werden Verklausungen durch umgefallene Weiden an der Boesner Brücke als Defizit dargestellt. Als Maßnahmen werden zum einen eine Sicherung der Weiden (auf dem gegenüberliegenden Ufer) sowie bei Abgang deren Entfernung aus der Wied vorgeschlagen. Darüber hinaus wird eine leicht erhöhte Abflusskonzentration in Höhe der Augustenthaler Straße 84 dargestellt.

Gemäß der Sturzflutengefahrenkarte des Wasserportals RLP¹ (SR17) fließt das von der Augustenthaler Straße 84 anschließend mit hohen Fließgeschwindigkeiten (0,5 bis < 1,0 m/s) über die schräg gegenüberliegende öffentliche Plangebietszufahrt bis zu Mitte des Geltungsbereichs. Hier werden maximal Wassertiefen bis 30 cm erreicht. Tiefere Bereiche sind östlich der südlichen Gewerbehalle dargestellt, welche jedoch im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bei der Gebäude- und Freiraumplanung berücksichtigt werden.

Überschwemmungsgebiet der Wied / Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt kleinflächig innerhalb der Abgrenzung des durch Rechtsverordnung im Jahr 2006 gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Wied und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gem. § 73 (1) WHG.

Die Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist alle 200 Jahre oder seltener ein Hochwasser (H_{Q200} , $H_{Qextrem}$) möglich. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht nachteilig beeinflusst werden (§ 78 (5)).

Nach § 78 (4) WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BGB) innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch nach § 78 (5) WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall als Ausnahme genehmigen. Hierfür ist für den Bauantrag eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Damit die Voraussetzungen zu der Erteilung einer solchen Ausnahmegenehmigung prüfbar sind, müssen im wasserrechtlichen Antrag die Ausführungen des § 78 (5) WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden.

Im Rahmen des § 5 (3) WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere sind Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen / betrieblichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 (3) Nr. 3 WHG).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10–m–Bereich und Gewässer II. Ordnung im 40–m–Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde bedarf.

DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation: Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

¹ <https://wasserportal.rlp-um-welt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Altlasten/Baugrunduntersuchung: Gemäß der SGD Nord Montabaur sind die Flurstücke 3, 164/4 der Flur 1 und Flurstück 39/5 der Flur 7 in der Gemarkung Niederbieber im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altablagerung unter der Erfassungsnummer 138 00 045 - 0254 kartiert. Es handelt sich um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Geologiedatengesetz (GeoidG): Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoidg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten.

Kampfmittelfunde: Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Hinblick auf die starke Bombardierung der Stadt Neuwied im 2. Weltkrieg grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, ist der Fund der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Brandschutz:

1. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.

DIN-Vorschriften und Regelwerke: Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der **Stadtverwaltung Neuwied - Planungsabteilung**, Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied eingesehen werden.

E. Anlagen

Anlage 1:

Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (als Empfehlung, Pflanzqualitäten als [Mindest-] Festsetzung)

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen

<i>Acer platanoides</i> (in Sorten)	Spitzahorn (in Sorten)
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Schmalblättrige Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus pubescens</i> Willd. Subsp. <i>Pubescens</i>	Flaum-Eiche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

<i>Acer campestre</i> subsp. <i>campestre</i>	Feldahorn
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i>	Thüringer Mehlbeere
<i>Ulmus x hollandica</i>	Holländische Ulme

Artenliste 3: Sträucher

verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sorbus badensis</i>	Badische Eberesche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn

Artenliste 4: Kletter- und Rankgehölze,

mit Topfballen, 60-100 cm

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolia</i>	Jelängerjelier
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii'	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Wisterie

Anlage 2:

**Reduzierter Pkw-Stellplatzschlüssel für die Baugebiete MI 2 – MI 10, MI 12 – MI 16 und
Zuordnung dieser Baugebietsbereiche nach Mobilitätshubs**

Tab. 1 Stellplatzschlüssel und Reduzierung nach Nutzungen

Nutzung	Stellplatzbedarf	Reduzierung
Wohnen	1,25 Stpl. je Wohneinheit	30%
Appartement / Wohnheime	1 Stpl. je 4 Betten, min.3	30%
Senioren / Pflege	1 Stpl. je 12 Betten, min.3	10%
Gesundheit	1 Stpl. je 25 m ² NUF	10%
Arbeiten / Büro	1 Stpl. je 35 m ² NUF	10%
Gewerbe / Lager	1 Stpl. je 3 Beschäftigte	10%
Kultur / Vereine	1 Stpl. je 7 Sitzplätze	10%
Nahversorgung	1 Stpl. je 35 m ² NUF	10%
Sonstige	-	10%

Tab. 2 Zuordnung von Baugebieten den Mobilitätshubs

Mobilitätshub	Baugebiete
Parkhaus SO 1	MI 2 – MI 7, MI 10, MI 13, MI 16
Parkhaus SO 2	MI 8, MI 9, MI 12, MI 14, MI 15

(Baugebiete ohne Zuordnungsfestsetzung: MI 1, MI 11, MI 17)